Middenboulevard

Verantwoording

Titel	:	Bestemmingsplan Middenboulevard
Subtitel	:	
Projectnummer	:	267226
Referentienummer	:	99093891 - Fors/DJ
Revisie	:	-
Datum	:	10 november 2009

Auteur(s)	:	W. Verlaan en drs. G.J.B. la Fors
E-mail adres	:	gilbert.lafors@grontmij.nl
Gecontroleerd door	:	drs. G.J.B. la Fors
Paraaf gecontroleerd	:	
Goedgekeurd door	:	drs. F.B.H. Dercksen
Paraaf goedgekeurd	:	
Contact	:	Coenecoop 55 2741 PH Waddinxveen Postbus 190 2740 AD Waddinxveen T +31 182 62 55 00 F +31 182 62 55 10 midwest@grontmij.nl www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

De Middenboulevard, de strook waar het oude vissersdorp Zandvoort de zee raakt. Dit gebied heeft een sleutelpositie om aan Zandvoort als badplaats gezicht te geven. In de jaren dertig van de vorige eeuw stonden er in de duinen panden met vaak veel grandeur, die beeldbepalend waren voor de badplaats. In de tweede wereldoorlog is de bebouwing aan de boulevard gesloopt. De bestaande situatie is tijdens de jaren van wederopbouw vormgegeven. Met de wederopbouw is het niet gelukt dit gebied een aangename en aansprekende uitstraling te geven. De afgelopen twintig jaar zijn weinig investeringen in het plangebied gedaan, de oorspronkelijke toeristische functie van sommige gebouwen is teloor gegaan, andere gebouwen staan leeg,de openbare ruimte is gedateerd en het grootste deel van de huidige bebouwing spreekt niet tot de verbeelding. Het gebied is echter het directe achterland van de boulevard. Het Badhuisplein, is via de Kerkstraat de schakel met de voorzieningen in het dorpscentrum. Deze schakel vormt met het Palacegebied de kortste verbinding van centrum en station naar het strand. Omdat het niet gelukt is het plangebied een aantrekkelijke uitstraling te geven, heeft de gemeente in de jaren negentig besloten dat vernieuwing nodig was.

De inspanningen van de Gemeente Zandvoort op het gebied van de Middenboulevard beslaan inmiddels meerdere raadsperiodes. Vele varianten om dit gebied het zo noodzakelijke nieuwe aanzien te geven zijn de revue gepasseerd.

Bij besluit van 9 juni 2005 heeft de gemeenteraad het Ruimtelijk Functioneel Plan, gebaseerd op het zogenaamde duin(plus)model, en het Garantieplan vastgesteld

De verkiezingen hebben geleid tot een andere zetelverdeling in de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft besloten het Ruimtelijke Functioneel Plan te heroverwegen. Deze heroverweging heeft mede plaatsgevonden op basis van de inspraakreacties, die gedurende het proces van inspraak op het voorontwerp zijn ingekomen. Deze heroverweging van het RFP heeft geleid tot de Ruimtelijk Functionele Verkenning (RFV) (RFP met heroverweging).

Bij besluit van 31oktober 2006 heeft de gemeenteraad de Ruimtelijk Functionele Verkenning vastgesteld. De heroverweging heeft met name betrekking op het middendeel van de Middenboulevard. De basisstrategie van het Ruimtelijke Functioneel Plan blijft dan ook voor het ontwerpbestemmingsplan bestaan.

Met de vaststelling van de RFV zal de Middenboulevard als verbinding tussen dorp en zee weer uitstraling krijgen met aandacht voor wervende toeristische voorzieningen en een kwalitatieve en kwantitatieve uitbreiding van het woningaanbod.

Ook heeft de gemeente Zandvoort zich tot taak gesteld om voor haar grondgebied het aantal bestemmingsplannen te beperken tot hooguit 15 nieuwe bestemmingsplannen. Daarnaast heeft de gemeenteraad op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om tenminste eenmaal in de tien jaar een bestemmingsplan te herzien.

Dit document, Bestemmingsplan Middenboulevard, voorziet in een planologische basis voor de uitvoering van de RFV terwijl het ook aan de taakstelling van de gemeenteraad voldoet.



Afbeelding 1. locatie Middenboulevard

Bij besluit van 8 januari 2008 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland goekeuring onthouden aan het bestemmingsplan Midden-Boulevard in zijn oorspronkelijke vorm.

Het procedurele aspect, waarbij is gesteld, dat door de vastgestelde wijzigingen er in feite sprake is van een nieuw plan, was voor de gemeente Zandvoort aanleiding om niet in beroep te gaan tegen de gehele niet goedkeuring. Op basis van dit besluit dient de gemeente Zandvoort tot de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan over te gaan. De RFV is nog steeds de basis van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de uitspraak van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland tot niet goedkeuring alsmede voortschrijdend inzicht heeft geleid tot een aantal aanpassingen. Naar aanleiding van de opmerkingen van Gedeputeerde Staten zijn werkprogramma's uitgewerkt om de haalbaarheid aan te tonen ten behoeve van de grondexploitatie en de parkeerbalans. Deze werkprogramma's zijn tevens besproken met de bewoners en hebben geresulteerd in nieuwe bebouwingsvarianten. Bij besluit van 24 februari 2009 heeft de gemeenteraad de nota van uitgangspunten voor de middenboulevard vastgesteld. Deze nota dient thans als basis voor de uitgangspunten van het vast te stellen bestemmingsplan voor de middenboulevard.

Tegelijkertijd is een beeldkwaliteitnotitie op hoofdlijnen opgesteld waarin de beeldkwaliteit op hoofdlijnen nader is uitgewerkt. Deze notitie vormt samen met het overleg met de bewoners de basis voor de vertaling naar de bij dit bestemmingsplan behorende plankaart en regels.

1.2 Aard en doel bestemmingsplan

De Middenboulevard zal worden vernieuwd tot een gebied met wervende toeristische voorzieningen en een kwalitatieve uitbreiding van het woningaanbod. De RFV vormt zowel de basis voor het vernieuwingsproces als voor het onderhavige document, Bestemmingsplan Middenboulevard. Met dit document wordt aan het uitgangspunt voldaan om een bestemmingsplan voor het gehele plangebied op te stellen.

Het plangebied grenst aan de volgende vigerende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Zandvoort Zuid
- Bestemmingsplan Boulevard Zuid
- Bestemmingsplan Boulevard Noord
- Bestemmingsplan Centrum.

Het plan is gedeeltelijk conserverend en gedeeltelijk vernieuwend van aard. Bij de conserverende bestemmingen worden de bouwvlakken, bouwhoogten, en functies van bestaande gebouwen in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen respectievelijk nader bepaald.

Voor de rest van het plangebied heeft het plan een vernieuwend karakter, waarbij wordt ingespeeld op de nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Bestemmingsplan Middenboulevard kent zowel positieve bestemmingen als bestemmingen waarbij direct nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk gemaakt, bestemmingen met een wijzigingsbevoegdheid als een uit te werken bestemming (artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening). Voor positieve bestemmingen geldt dat ontwikkelingen concreet in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Het plan biedt een actueel ruimtelijk perspectief waarmee toekomstige maatschappelijke ontwikkelingen door de gemeente Zandvoort kunnen worden begeleid. Daarnaast schept het plan heldere kaders voor zijn gebruikers .

Voor de formulering van dit plan is gebruik gemaakt van de relevante beleidsdocumenten en -notities van de gemeente Zandvoort, aangevuld met het beleid van de provincie Noord-Holland en het Rijk dat op de situatie van toepassing is.

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat een bestemmingsplan dient te bestaan uit een omschrijving van de bestemmingen, een kaart en regels. Voorts geeft het Besluit aan dat het bestemmingsplan vergezeld dient te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten zijn vermeld. Van het bestemmingsplan zijn de regels en de kaart bindend. Uit oogpunt van rechtszekerheid is de toelichting ook van belang. In de toelichting staan immers de beweegredenen en de onderbouwing die geleid hebben tot de gekozen bestemmingen, evenals de interpretatie en de betekenis van de bestemmingen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de boulevard zijn deels wederopbouwplannen (tot stand gekomen op basis van de wederopbouwwet) en deels bestemmingsplannen (vastgesteld en goedgekeurd op grond van de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) van kracht. Door de intrekking van de Wederopbouwwet op 1 oktober 1992 hebben de wederopbouwplannen de status van bestemmingsplannen verloren. In plaats hiervan zijn de bepalingen van de Bouwverordening van kracht geworden.

In het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen en regelingen.

Bestemmingsplan of regeling	Jaartal
De Bouwverordening 2006	2006
Burgermeester Engelbertsstraat-Schuitengat	1974
Zeereep-midden (Partiele herziening 7)	1967

Bestemmingsplannen zijn van toepassing voor het gebied Van Fenemaplein e.o., Passage, Schuitengat en de supermarkt op het perceel Burgemeester Engelbertsstraat 21. Voor het overige deel van de Middenboulevard zijn de bepalingen van de Bouwverordening (laatstelijk gewijzigd in oktober 2006) van toepassing. Dit impliceert dat langs wegen en op de pleinen gebouwen kunnen worden gerealiseerd tot een hoogte van maximaal 15 meter en dat de bestemming van de gebouwen niet geregeld is.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Historie

Tot anderhalve eeuw geleden was Zandvoort een vissersdorp van bescheiden omvang. Er waren geen havenfaciliteiten. De binnenduinrand bestond uit een bosrijke omgeving waar rijke regenten en kooplieden vele buitenplaatsen en landgoederen (Groot Bentveld, 17e eeuw) in bezit hadden. In de 19e en 20e eeuw zijn rond deze landgoederen fraaie villawijken ontstaan. Met de komst van het 'Groot Badhuis' aan de Hogeweg, halverwege de 19e eeuw, ontstond voor die tijd de eerste grootschalige uitbreiding in Zandvoort. Tegelijkertijd is de weg tussen Heemstede en Zandvoort aangelegd, wat de eerste goede verbinding vormde met het achterland.

Vervolgens hebben de aanleg van het spoor in 1880 en de tramlijn in 1899 Zandvoort een belangrijke impuls gegeven. Het vissersdorp met de kleinschalige visserswoningen werd langzamerhand meer een badplaats, waar veelal zomerhuisjes en pensions werden gebouwd. Het nieuwe badcentrum 'Nieuw Zandvoort', met onder andere een overdekte passage naar het strand, heeft in die tijd Zandvoort als badplaats al enige vorm gegeven. Het badcentrum lag ten noorden van de kern, waardoor Zandvoort in die tijd twee gezichten kende: vissersdorp én badplaats. In deze periode tot aan de Eerste Wereldoorlog zijn in en rond de kern de typische verandawoningen gebouwd.

In de jaren dertig van de vorige eeuw werd het duiden in het plangebied gekenmerkt door panden met veel grandeur. Deze waren beeldbepalend voor de uitstraling van Zandvoort als badplaats.

In de Tweede Wereldoorlog is een aanzienlijk deel van Zandvoort op last van de Duitse bezetters afgebroken. Ir. G. Friedhoff heeft voor de wederopbouw een totaalontwerp gemaakt dat in hoofdlijnen voorzag in een dorpskern en een badplaatsfunctie ten noorden van het station. De stedenbouwkundige samenhang die in de kuststrook door ir. G. Friedhoff was voorzien, is niet geheel uitgevoerd. Hier is een enigszins onsamenhangend beeld ontstaan door voornamelijk de grote diversiteit aan bebouwing, ruimtelijke structuren en functies. In de jaren vijftig is het gedeelte tegen het dorpscentrum aan weer opgebouwd met woningcomplexen in de stijl van de Delftse school, kleinschalig van karakter en afgestemd op de al aanwezige dorpsbebouwing. In deze gevarieerde bebouwing heeft zich een traditie van meervoudig ruimtegebruik ontwikkeld.

De Middenboulevard is gebouwd tussen 1953 en 1974 met als onderliggend plan het wederopbouwplan van ir. G. Friedhoff. Hij wilde verschillende, gescheiden, plekken creëren voor dagrecreanten, forensen, gepensioneerden, oorspronkelijke bewoners en natuurliefhebbers. De Noordboulevard was bedoeld voor de seizoensgebonden recreant. De Middenboulevard moest een bestemming worden voor de dagrecreant met als topper een zomercentrum: winkels en twee bioscopen in een multifunctioneel gebouw aan een plein aan de kust. In het verlengde van de Kerkstraat kwam een wintercentrum. Dit centrum kon het hele jaar rond gebruikt worden en zou een schouwburgzaal en een kleiner badhotel krijgen. De Zuidboulevard moest een plek worden voor de eigen bevolking van Zandvoort.

Het wintercentrum is ook min of meer gebouwd volgens de plannen van Friedhoff maar al in 1987 vervangen door het huidige casino (nadat het hotel Bouwes in 1974 door brand was verwoest). Door de bouw van het dichte casino en het openblijven van de naastgelegen locatie is van het wintercentrum niets anders overgebleven dan een dichte pleinwand met bergingen van de er bovengelegen woningen en daarnaast een grote open leegte.

Het zomercentrum is pas in 1974 voltooid. Maar het centrum zoals het uiteindelijk gebouwd is (Van Fenemaplein en omgeving), is van een geheel andere opzet dan het plan van ir. G. Friedhoff. Het centrum functioneert ook niet zoals ir. G. Friedhoff dat gepland had. Door een gebrek aan aanliggende functies is het plein geen wandel- en winkelgebied. Het winkelgebied (de Passage) is gericht op de straat aan de dorpszijde van het zomercentrum. Daarnaast is een deel niet (meer) als winkel in gebruik, maar meer in de sfeer van zakelijke dienstverlening.

Dat de plannen van ir. G. Friedhoff door de jaren heen minder goed functioneerden dan in aanvang bedacht was, heeft onder andere te maken met de veranderde tijdgeest. De jaren '60 gold als een periode voor het inhalen van het kwantitatieve woningtekort. Het was in die periode gebruikelijk om ruimte te geven aan grote flatgebouwen met daar omheen een open ruimte. In Zandvoort heeft dat, vanwege de open ligging aan zee, weinig toegevoegde waarde gehad. Vele publieksfuncties zijn tamelijk verborgen opgenomen in het plan in plaats van zeer prominent aanwezig. Het Hotel Bouwes op het Badhuisplein is verdwenen en veel gebouwen worden niet langer gebruikt waarvoor ze oorspronkelijk voor waren bedoeld (onder meer de garages aan het Van Fenemaplein, het Dolfirama, het zwembad, winkels in de Passage, het Strandhotel).

2.2 De ruimtelijke en functionele inrichting

Het plangebied kan worden opgedeeld in een aantal deelgebieden (zie afbeelding 2). Deze deelgebieden vormen samen de Middenboulevard.



Afbeelding 2. Deelgebieden Middenboulevard

Het totale gebied is momenteel in gebruik als een woon- en centrumgebied en wordt momenteel gekenmerkt door grote openbare ruimten tussen de gebouwen. Deze openbare ruimten vormen nu geen aantrekkelijke verblijfsruimten. Daarnaast hebben de aanwezige functies onderin de plinten van de bestaande gebouwen geen voldoende aantrekkingskracht voor de recreanten die dit gebied bezoeken. De boulevard (1) wordt op dagen met mooi weer en met festiviteiten gebruikt als verblijfsruimte. De rest van de tijd functioneert dit gebied als wandelgebied voor omwonenden en verbindingsroute

De Vuurboetstraat (0) en omgeving worden gekenmerkt als een woongebied met aan de zeeboulevard een hotel en een horecagelegenheid. In dit deelgebied bevinden zich vooral geschakelde rijwoningen en meergezinswoningen.

Het deelgebied Watertorenplein (2) wordt momenteel gekenmerkt door de aanwezigheid van de watertoren als een gemeentelijk monument. Daarnaast wordt dit gebied gebruikt als parkeerplaats en is er een benzinestation gevestigd.

Het deelgebied Badhuisplein (3) bestaat uit een groot plein met daaraan woningen met bergingen c.q. horeca en/of winkels. Daarnaast bevindt zich aan het Badhuisplein het Holland Casino en iets verderop het gebouw van de reddingsmaatschappij. Het deelgebied Favaugeplein (4) bestaat uit woningbouw, een parkeerterrein en een supermarkt.

De deelgebieden, Van Fenemaplein (5 en 6) en het Palacegebied (7) bestaan momenteel uit een mix van woningbouw in meerdere lagen met daaronder winkels, kantoren, horecavoorzieningen in de vorm van restaurants en cafés en hotelvoorzieningen in onder meer het Palacegebied.

De Burgemeester Engelbertsstraat (8) is momenteel de belangrijkste verkeersader door het gebied en de voor het verkeer de belangrijkste verbindende as door het plangebied heen.

2.3 Verkeer en vervoer

Sinds de jaren 70 is de verkeersproblematiek binnen de gemeente Zandvoort en omstreken al meerdere malen het onderwerp van studies en beleidsdocumenten geweest. Voornamelijk de invloed van recreatieverkeer op de kustplaats is een bron van veel doorstromings-, parkeer- en verkeersveiligheidsproblemen. In Zandvoort zelf is parkeren het grootste probleem, terwijl regionaal voornamelijk verkeersafwikkeling het voornaamste knelpunt vormt.

De parkeeropvang in Zandvoort is te beperkt voor de grote stromen recreatieverkeer op topdagen. Op zomerse dagen stromen 15.000 auto's Zandvoort binnen via de Zandvoortselaan en de Boulevard Barnaart. De Middenboulevard met het aangrenzende strand is de eindbestemming van veel van deze recreanten. Een groot percentage van de recreanten probeert in of zo dicht mogelijk aan het plangebied te parkeren.

De wegen binnen het plangebied vormen samen het eindpunt van zowel de Zandvoortselaan als de Boulevard Barnaart. De barrièrewerking van het volume bestemmingsverkeer op voornamelijk Burgermeester Engelbertsstraat isoleert het gebied van het centrum van Zandvoort.

In het gebied Middenboulevard zijn geen fietsvoorzieningen aanwezig, zoals fietspaden en/of fietsstroken. Wel worden in het plangebied voorzieningen gemaakt, respectievelijk verbeterd, voor het stallen van fietsen. Er is echter ruimschoots rekening gehouden met voorzieningen voor voetgangers. Bekend zijn de boulevard met de strandafgangen, de loopverbinding naar het centrum over het Badhuisplein en de verbinding met het station. Het plangebied wordt daarnaast gekenmerkt door gebieden met grote hoogteverschillen. Deze overgangen worden met behulp van

zowel trappen als voorzieningen voor mindervalide personen overbrugd.

2.4 Natuurwaarden

Het gebied wordt gekenmerkt door gebouwen en verkeersfuncties. In het gebied zijn geen percelen aanwezig met bijzondere natuurlijke waarden. De natuurwaarden in het gebied worden in hoofdstuk 6 nader beschreven.

2.5 Grondwaterbeschermingsgebied

De binnen het plangebied gelegen gebieden vallen niet onder de werking van de Verordening Grondwaterbeschermingsgebieden van de provincie Noord-Holland.

2.6 Archeologische waarden

Grontmij heeft in opdracht van de gemeente Zandvoort een bureaustudie uitgevoerd naar archeologie. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 5.1.

2.7 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarde van de watertoren vraagt om een benadering die het bouwwerk herkenbaar doet voortbestaan. Een ander gebouw met enige cultuurhistorische betekenis, het onderkomen van de KNRM, is opgenomen zoals het momenteel aanwezig is in het plangebied. De cultuurhistorie wordt verder beschreven in hoofdstuk 6. Tijdens het opstellen van het RFP en dus ook de RFV, is adequaat aandacht besteed aan het bewaren van structuren van cultuurhistorische waarde binnen het plangebied.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In het kader van dit bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid geanalyseerd. Hiertoe is een onderscheid gemaakt tussen het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Zandvoort.

3.2 Rijksbeleid

Gezien de aard van het plangebied en de beoogde ontwikkeling is slechts een beperkte relatie met het rijksbeleid aanwezig, zodat alleen in hoofdlijnen een beschrijving van het Rijksbeleid is weergegeven.

3.2.1 Nota Ruimte

In mei 2005 heeft de Tweede Kamer de Nota Ruimte aangenomen. De nota is gebaseerd op de beleidsvoornemens ('PKB-delen 1') van het Tweede Structuurschema Groene Ruimte en de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en de daarbij horende analyses. Het ruimtelijke rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in deze ene strategische nota op hoofdlijnen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek gaat het hierbij om:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland (wegnemen ruimtelijke knelpunten voor economische groei door aanbod van aantrekkelijke vestigingsplekken en aanpak van de verkeerscongestie, met name bij grote steden en mainports);
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland (stimuleren van meer variatie in het woningaanbod, vooral in de stad zijn meer hoogstedelijke woonmilieus nodig);
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden (zorg voor bestaande natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden, ontwikkelen van nieuwe waarden);
4. borging van de veiligheid (ingrijpende aanpassingen van het watersysteem en waterhuishouding, sociale veiligheid).

Het Rijk draagt directe zorg voor de nationale ruimtelijke hoofdstructuur (voor weg-, spoor- en watervervoer), stelt een (verplichte) basiskwaliteit voor plannen voor het overige gebied vast, zoals het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid, de watertoets, functiecombinaties met water, het groen in en om de stad. Het Rijk geeft op grond van de hoofdlijnen spelregels mee aan de provincie, regio's en gemeenten.

Basiskwaliteit voor een plangebied is de laagste gebiedskwaliteit die wordt gegarandeerd door alle ruimtelijke plannen die voor dat betreffende gebied zijn gemaakt en waaraan alle betrokkenen zijn gebonden. Kortom, het Rijk streeft ernaar provincies en gemeentes zelf verantwoordelijk te maken voor de kwaliteit van hun grondgebied.

Wanneer lagere overheidsniveaus een hoger kwaliteitsniveau voor een gebied ambiëren, dan

dienen zij hiervoor zelf of in overleg actie te ondernemen door deze ambitie in de eigen ruimtelijke plannen op te nemen en deze kwaliteit vervolgens waar te maken via een goede handhaving aan de hand van de door henzelf opgestelde wensen en eisen.

Ten aanzien van de kust wordt in de nota de volgende doelstelling geformuleerd:

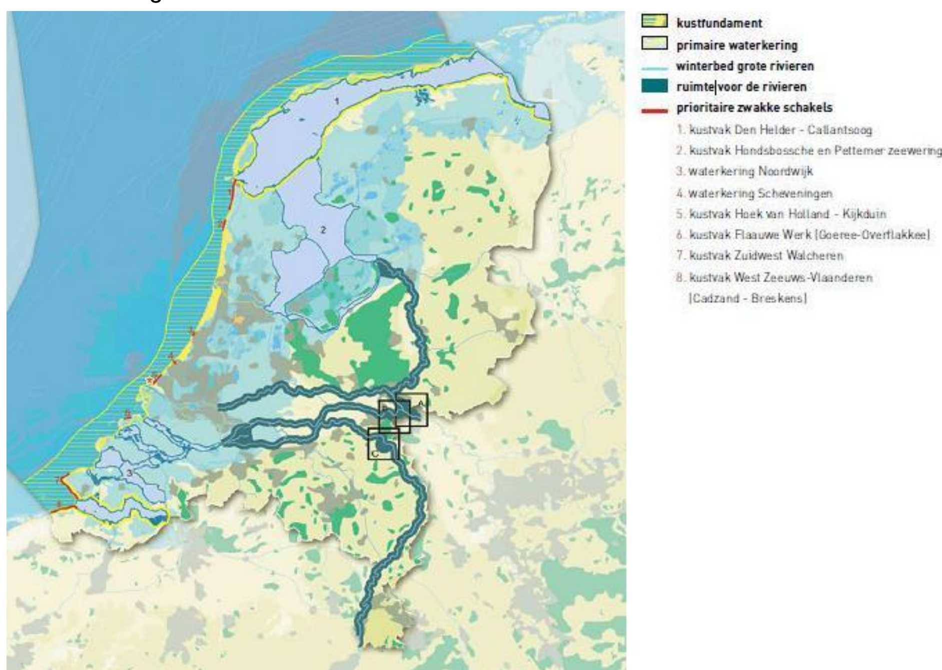
“het waarborgen van de veiligheid tegen overstroming vanuit zee met behoud van de (inter-) nationale ruimtelijke waarden, waarbij de gebiedspecifieke identiteit een belangrijke kernkwaliteit is.

In het nationaal ruimtelijk beleid staan de volgende opgaven centraal:

- een integraal kustbeheer;
- begrenzing van de bescherming van het kustfundament;
- introductie van een strategie voor het beheer van de zandige kust;
- het op sterkte hebben en houden van de zeewering.

Het ontwikkelingsperspectief is gericht op het behoud en de verbetering van het kustfundament en het op sterkte houden van de zeewering. Het kustfundament wordt als volgt begrensd (zie ook afbeelding 3):

- de zeewaartse grens is de doorgaande lijn NAP-20m lijn
- aan de landzijde omvat het kustfundament alle duingebieden en alle daarop gelegen harde zeeweringen.



Afbeelding 3: begrenzing kustfundament

Bij het beheer van het kustfundament kiest het Rijk voor een strategie in drie stappen:

- behoud van zand en ongehinderd transport van zand langs en dwars op de kust;
- zoveel mogelijk zandige maatregelen en ingrepen als noodzakelijk zijn;
- alleen in uiterste gevallen kan zand met harde constructies worden vastgelegd.

In het verlengde van de Nota Ruimte leggen provincies en gemeenten de grens van het kustfundament vast in streek- en bestemmingsplannen. En geven zij invulling aan het specifieke

bouwbeleid op basis van de volgende hoofdlijnen:

- binnen de bestaande aaneengesloten bebouwing van kustplaatsen gegeven beperkingen aan nieuw en verbouw (het ja, mits-principe) op de waterkering;
- buiten het bestaande bebouwde gebied van kustplaatsen en strand wordt in het kustfundament in principe geen uitbreiding van de bebouwing toegestaan (het nee, tenzij-principe).

Daarnaast is het perspectief gericht op behoud en versterking van de bestaande aantrekkelijke structuur van uitgestrekte duingebieden met waardevolle natuurgebieden, druk bezochte kustplaatsen en inpassing van economische ontwikkelingen.

3.2.2 Europese richtlijnen met betrekking tot kustbeheer

Het Europees Parlement en de Raad heeft een aanbeveling gedaan betreffende een de uitvoering van een geïntegreerd beheer van de kustgebieden in Europa. Het doel van deze aanbeveling is te komen tot een integraal kustbeleid, dat met alle aspecten in het kustgebied evenwichtig wordt omgegaan. Het gaat in dit verband met name om kustveiligheid, milieu, economie, maatschappij, cultuur en recreatie. De voormelde aanbeveling wordt met name onderzocht door het Rijk, waterbeheerders, provincie en kustgemeenten. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om de kustveiligheid te waarborgen. In het plangebied gaan economie, maatschappij, cultuur en recreatie gelijk op met de veiligheid. Kustversterkingen worden gewenst voor de kernzone aan de zijde van zee, dat buiten het plangebied valt.

3.2.3 Nota Belvedere

In de rijksnota Belvedere (1999) wordt gestreefd naar het vroegtijdig en volwaardig betrekken van cultuurhistorie bij ruimtelijke planvorming. Het Belvederebeleid heeft als doelstelling de cultuurhistorische waarden te behouden door de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke inrichting van het land. Hierbij gaat het niet alleen om het behoud van cultuurhistorische waarden, maar ook om het ontwikkelingsgericht omgaan met deze waarden.

In de Nota en in het provinciaal Streekplan wordt Zuid-Kennemerland vanwege de cultuurhistorische waarden als zogenoemd Belvederegebied onderscheiden. In dit cultuurhistorisch waardevolle gebied wordt extra bescherming nagestreefd. Dat betekent dat voor dit gebied de volgende beleidsinstrumenten gelden:

- provincie en gemeente wordt gevraagd het Belvederebeleid in streek- en bestemmingsplannen te laten doorwerken;
- betrokkenen worden uitgenodigd versterking van de cultuurhistorie te betrekken in lopende projecten;
- vergroting van de betrokkkenheid van particuliere investeerders en niet gouvernementele organisaties.

In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op de wijze waarop de in het plangebied wordt omgegaan met de aanwezige cultuurhistorie.

3.2.4 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Deze Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze wij dit willen doen.

De Nota Mobiliteit is een uitwerking van de Nota Ruimte en bij de totstandkoming van dit beleidsvoornemen hebben provincies, WGR-plusregio's, gemeenten en waterschappen conform de Planwet Verkeer en Vervoer hun bijdragen geleverd.

Het mobiliteitsbeleid heeft ten doel een groeiende verplaatsingsbehoefte te faciliteren door middel van een doelmatig, veilig en duurzaam functionerend verkeers- en vervoerssysteem, dat een essentiële voorwaarde is voor welvaart en welzijn. Vanuit deze doelstelling zijn bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid speerpunten van beleid.

Voor Zandvoort is het handhaven en verbeteren van de bestaande openbaar vervoersvoorzieningen van groot belang. Daarnaast is de bereikbaarheid van de kust een belangrijk punt van aandacht. Op regionaal niveau wordt gewerkt aan het project "dynamisch verkeersmanagement zuid-kennemerland". Uitgangspunt is een goede doorstroming van het verkeer door een betere afstemming van de verkeerslichten in de regio en een betere verwijzing naar de beschikbare parkeerplaatsen langs de kust.

3.2.5 Nationaal Natuurbeleidsplan

Het rijksbeleid met betrekking tot natuur en landschap is o.a. verankerd in het Nationaal Natuurbeleidsplan (NBP en NBP+) . De hoofddoelstelling van het Natuurbeleidsplan is “duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden”. Het natuurbeleid concentreert zich op het ontwikkelen van een ruimtelijke stabiele en ecologische hoofdstructuur. Tussen de verschillende onderdelen van deze ecologische hoofdstructuur zijn te ontwikkelen of te versterken verbindingszones aangegeven. Ten aanzien van het duingebied wordt in het Natuurbeleidsplan het volgende opgemerkt:

“Tal van ingrepen hebben ertoe geleid, dat circa tweederde deel van het duingebied zijn oorspronkelijke karakter geheel of gedeeltelijk heeft verloren. Toch is het Nederlands duingebied, nog steeds, het meest gave, uitgestrekte duingebied van Noordwest Europa. Door de grotere variatie in abiotische factoren is de natuurwetenschappelijke waarde van de duinen bijzonder hoog. Knelpunten in het duingebied zijn de verdroging, waterwinning en versnippering.”

Het plangebied is een voorbeeld van een duingebied dat door stedelijke activiteiten zijn oorspronkelijke natuurwetenschappelijke waarde heeft verloren.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het concentreren van wonen, werken en recreëren binnen het plangebied.

3.2.6 Flora en Faunawet (2002)

Op 1 april 2002 is de Flora en Faunawet in werking getreden. Deze nieuwe wet vervangt ten dele de Natuurbeschermingswet (soortenwet), de Vogelwet en de Jachtwet. Onder deze wet hebben een groot aantal planten- en diersoorten een beschermde status. Geen van de beschermde dieren of planten is in het plangebied aanwezig, zodat deze wetgeving de herontwikkeling binnen het plangebied niet belemmert.

3.2.7 Natuurbeschermingwet

De huidige Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van door de Staat aangewezen, beschermde natuurmonumenten . De individuele soortenbescherming is overgegaan naar de Flora- en faunawet. Het plangebied maakt in het geheel geen deel uit van de gebieden die vallen onder de werking van de Natuurbeschermingswet.

3.2.8 Europese richtlijnen m.b.t. flora en fauna

In het plangebied zijn geen gebieden aangewezen in het kader van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen.

3.2.9 Nationaal waterplan

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. Het is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding

Het rijk verwacht van de kustprovincies dat ze tussen nu en 2010 gebiedsvisies voor de kust opstellen. Deze moeten bewerkstelligen dat een ruimtelijke ontwikkeling in de (huidige) kustzone in harmonie is met de waterveiligheid. Dit is van belang voor het realiseren van de beleidsopgave en voor het voorkomen van verrommeling van de kust. Elementen die belangrijk zijn voor gebiedsvisies:

• Een zonering, waarin is aangegeven welke functies in welke vorm en mate per gebied nagestreefd worden en welke wel en niet toelaatbaar zijn, aansluitend bij de Beleidslijn kust (2007);

• Nadere criteria voor buitendijks bouwen;

• Aandacht voor bereikbaarheid en toegankelijkheid;

• Maximaal meekoppelen van wateropgaven met andere beleidsopgaven.

Van waterschappen verwacht het rijk dat ze ontwikkelingsgericht meedenken en waar mogelijk veiligheid met andere functies combineert.

3.2.10 Nota Vernieuwde Toeristische Agenda (2003)

Deze nota geeft aan dat Nederland zijn concurrentiepositie ten aanzien van recreatie en toerisme op peil moet houden en verbeteren. Gesteld wordt dat de concurrentiepositie van de kust afneemt vanwege de teruglopende kwaliteit van het aanbod en dat een kwaliteitsslag dringend noodzakelijk is. Het is daarbij van belang om de aanwezige karakteristieke elementen te behouden en waar mogelijk te versterken.

Dit standpunt vloeit voort uit de resultaten van de interdepartementale voorstudie Kust op Koers, waarin wordt gesignaleerd dat de groei van kustplaatsen stagneert. De voorstudie adviseert daarom dat gekozen moet worden voor kwaliteit binnen de bestaande bebouwde kom, door het lokale karakter te stimuleren en innovatie binnen de toeristische sector te bevorderen.

3.2.11 Derde Kustnota (2000)

De veiligheid van de kustzone is een onderwerp dat op vele beleidsniveaus speelt. Het Rijk werkt thans aan een integraal kustzonebeleid en de verbeterplannen die daarvan onderdeel zullen zijn. Zowel consoliderende maatregelen als het zeewaarts verleggen van de zeewering maken deel uit van deze plannen. Het Rijk heeft in 1997 een interim-beleid voor bebouwing in de kustzone afgekondigd, waarin is bepaald dat bouwactiviteiten in buitendijkse gebieden tussen –20m NAP en de landwaartse grens van de zeewering niet zijn toegestaan.

In de Derde Kustnota wordt het beleid voor de kustzone verder uitgewerkt. Aangegeven wordt dat ruimtereservering noodzakelijk is om in de toekomst een landinwaartse verbreding van de zeewering als optie open te houden. Voor bebouwing op het strand en in de duinen geldt een nee, tenzij-benadering, maar omdat het plangebied binnen de bebouwde kom van Zandvoort gelokaliseerd is geldt echter een ja, mits-benadering.

De ja, mits-benadering bepaalt, dat binnen de bebouwde kom een kwalitatieve impuls in de vorm van verbouw of nieuwbouw mogelijk is. Deze mogelijkheid kan alleen onder voorwaarden worden benut: de zogeheten "ja, mits-benadering". Hier liggen kansen voor de vanuit recreatief-toeristisch oogpunt gewenste kwaliteitsverbetering.

3.2.12 Hoogwaterbeschermingsprogramma

Sinds 1996 vindt eens in de vijf jaar jaar een wettelijke toetsing van de kwaliteit van de primaire waterkeringen plaats. De eerste toetsing is afgerond in 2001, de tweede toetsing in 2006. Het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) is een programma dat is samengesteld uit projecten die voortvloeien uit de eerste toetsing, tweede toetsing en de Zwakke Schakels Kust. Het programma behelst ruim 100 projecten en heeft een omvang van ongeveer 2,3 miljard Euro. Volgens de planning zal nagenoeg het hele programma in 2015 uitgevoerd zijn. Dan zijn alle primaire waterkeringen weer geheel op sterkte volgens de wettelijke normen. Het grootste deel van de projecten uit het HWBP wordt uitgevoerd door de waterschappen. Zij ontvangen hiervoor subsidie van het ministerie van Verkeer en Waterstaat. De boulevard van Zandvoort is ook aangewezen als project. Uitvoering hiervan staat gepland in 2012-2015.

3.3 Provinciaal beleid

Vanuit het provinciale beleid is momenteel het streekplan het meest van belang. Midden 2009 zullen Provinciale Staten Noord-Holland naar verwachting de nieuwe Structuurvisie vaststellen. De structuurvisie is de opvolger van het streekplan en legt het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland voor de provincie voor een langere periode vast.

3.3.1 Streekplan Noord-Holland Zuid (2007)

In het streekplan worden twee belangrijke grote groene zones aangegeven:

- het kust-, duin- en binnenduinrandgebied aan de westzijde;
- de grote open ruimte (het groen decor) aan de oostzijde.

Zandvoort is gelegen binnen het duingebied. Voor dit gebied geldt behoud en ontwikkeling van de ecologische kwaliteit van het kust- en duingebied. Uitgangspunt voor het streekplan is dat de kernen die gelegen zijn in het duingebied niet verder uitbreiden.

Als uitwerking op het rijksbeleid geeft de streekplankaart voorts de contouren van stedelijk gebied aan die de grens vormen voor de verstedelijking. Hiermee worden twee doelen gediend:

- beperking van de steeds verdergaande ontwikkeling van stedelijke functies;
- bescherming van het landelijke gebied tegen verdere stedelijke bebouwing ten behoud van waarden van natuur en landschap.

Het plangebied ligt volgens het Streekplan binnen de stedelijke contour van Zandvoort.

Verstedelijking buiten de contour is alleen mogelijk indien:

- de bebouwing samenhangt met de functie van het landelijke gebied;
- sprake is van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen;
- reeds bestaande, en ruimtelijk ongewenste situaties worden opgeheven.

Ten aanzien van het wonen moet het beleid volgens de provincie gericht zijn op handhaving en verbetering van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Om te kunnen voldoen aan de veranderende eisen op het vlak van leefbaarheid moet eveneens aandacht zijn voor een zorgvuldig behoud en beheer, en vervanging en vernieuwing.

Wat voorzieningen met een meer locale functie betreft, geeft het streekplan geen bijzondere uitgangspunten, met uitzondering van winkels. Deze dienen primair in of aansluitend op winkelconcentraties gevestigd te zijn.

Eén van de speerpunten van beleid is het bevorderen van de toeristisch recreatieve functies in de regio. Het kust- en duingebied vervult hierin een belangrijke functie. Het provinciale beleid is gericht op het versterken van de toeristische aantrekkingskracht van Zandvoort door o.a. de herstructurering van de Middenboulevard.

3.3.2 Provinciaal waterhuishoudingsplan

In het waterhuishoudingsplan zijn activiteiten opgenomen, die leiden tot de realisatie van een robuuste en veerkrachtige watersystemen. Hierbij wordt onder andere gedacht aan projecten op het gebied van verdrogingsbestrijding, ruimte voor water en verbetering van de waterkwaliteit.

3.3.3 Waterkeringsbeheerplan Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland moet de waterkering op peil houden. De keur bepaalt wat er wel of niet mag in de zones, die in de legger zijn aangegeven. Om dit goed te beheren is in 2003 een waterkeringsbeheerplan vastgesteld.

Hierin wordt het beleid achter de keur geregeld. Zo mogen er geen nieuwe ondergrondse parkeergarages worden gebouwd (en bestaande niet worden uitgebreid) en geen nieuwe benzinestations in de kernzone en de beschermingszone. Nieuwe bebouwing mag geen verzwakking van de waterkering tot gevolg hebben. Het plangebied ligt deels in de kernzone en

deels in de beschermingszone. Dit wordt nader beschreven in paragraaf 5.3.

De waterkeringen in Nederland zijn onderverdeeld in primaire waterkeringen en secundaire waterkeringen. De zorg voor de waterkeringen is een van de taken van Rijnland. In Zandvoort maakt de bebouwde kom deel uit van de zeewering. Het hoogheemraadschap heeft ten aanzien van het beleid voor de zeewering een "ja, mits" en "nee, tenzij" beleidsprincipe. Uitgangspunt zijn de bebouwingscontouren en het keurgebied. Het "ja, mits" beleid geldt binnen de bebouwingscontouren.

Voorwaarden, waaraan binnen het "ja, mits" beleidsprincipe moet worden voldaan;

1. voor nieuwbouw geldt dat het bouwwerk geen belemmering mag vormen voor het proces van afslag en geen versterkend effect mag hebben op de mate van afslag;
2. nieuwbouw op open plekken in de boulevard blijft achter de zeewaartse lijn van de voorgevels van de eerste lijnsbebouwing.
3. de hoeveelheid zand in het dwarsprofiel ter plaatse van het bouwwerk blijft gelijk. Kleine ontgravingen (tot max. 100 m3) zijn toegelaten mits het zand zeewaarts van de locatie, binnen de kernzone (tot aan de duinvoet) wordt verwerkt;
4. terrasbebouwing zeewaarts van de aan de boulevard gevestigde bebouwing met een horecabestemming is alleen toegestaan wanneer:
- het een lichte constructie zonder invloed op zeewerend vermogen betreft (gedraagt zich bij afslag als zand) en
- de uitbreiding alleen op de reeds aanwezige boulevardverharding plaatsvindt.

Voorbeelden van objecten/werken e.d. die een zodanige inbreuk maken op de geformuleerde uitgangspunten van het beleid dat daar in principe geen toestemming voor verleend wordt door Rijnland:

- (ver)nieuwbouw van solitair staande bebouwing aan de zeezijde van de eerste lijnsbebouwing (boulevard);
- een zeewaartse uitbreiding van de verhardingen m.u.v. klinkerverharding;
- het aanbrengen, uitbreiden/vergroten van harde, verstorende elementen in het afslagprofiel zoals ondergrondse (parkeer-) kelders;
- het bouwen van objecten/inrichten met een ontploffingsgevaar (tankstations, hoge drukleidingen etc.).

3.3.4 Kustvisie

Het klimaat verandert, de zeespiegel stijgt en de bodem daalt. De provincies Noord- en Zuid-Holland kijken gezamenlijk welke gevolgen deze veranderingen met zich meebrengen en hoe de veiligheid van de kustbewoners gewaarborgd kan blijven. Hierbij wordt onderzocht hoe veiligheidsaspecten gecombineerd kunnen worden met milieu, bereikbaarheid, economie, toerisme en recreatie. In 2002 hebben Noord- en Zuid-Holland samen de Kustvisie opgesteld waarin verschillende mogelijkheden voor een veilige én duurzame kustzone staan beschreven. Deze kustvisie wordt uitgewerkt naar een actieplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

In de afgelopen jaren zijn enkele beleidsnota's van de gemeente Zandvoort verschenen. De belangrijkste aanknopingspunten uit deze nota's voor het plangebied zijn in deze paragraaf vermeld.

3.4.1 Structuurvisie

Momenteel wordt een structuurvisie voor Zandvoort opgesteld. Ter voorbereiding op de structuurvisie zijn er verschillende avonden met belanghebbenden geweest (november 2007). Op basis van de uitkomsten van deze avonden is een koersnotitie opgesteld om de richting van vier scenario's te bepalen. De volgende scenario's worden onderscheiden:

- Ons Sandevoerde (versterking kleinschalig wonen, minder toerisme)
- Zandvoort Buiten (versterking grootschalig wonen, gelijk toerisme)
- Parel aan Zee (versterking kleinschalig toerisme, minder wonen)
- €uropa Beach (versterking grootschalig toerisme, minder wonen)

Vervolgens is de dialoognotitie opgsteld, die diende als basis om een richting te bepalen voor de uitwerking. Op 18 juni 2008 sprak ook de commissie Projecten en Thema's zich uit voor Parel aan Zee waarbij nadrukkelijk gevraagd werd wel meer te doen in de toeristische sfeer dan bij dit scenario aangegeven. Momenteel werkt het college de structuurvisie verder uit aan de hand van 'Parel aan Zee+'. De plus staat voor extra ruimte voor toerisme, maar niet zo grootschalig als in het Europa Beach scenario.

3.4.2 Structuurschets Zandvoort (1996)

De Structuurschets heeft het doel om de ruimtelijke ontwikkeling van Zandvoort als samenhangende eenheid, woon, werk en leefomgeving, te sturen. Voor het centrumgebied wordt in de schets een beleid uitgezet dat gericht is op de vier "polen" van het gebied. Rondom deze polen wordt toegewerkt naar de herinrichting en waar nodig vernieuwing, met goede vermenging van woon-, recreëren en toeristische/recreatieve voorzieningen.

Voor het plangebied, in de structuurschets Centrum Boulevard genoemd, worden drie doelstellingen geformuleerd. Het eerste is het verlevendigen van de boulevard langs de hoofdroutes tussen de polen. Vervolgens zal een langlopende strategie worden geadopteerd, waarin de polen als het eerst zullen worden getransformeerd, de te handhaven functies in het nieuwe geheel worden opgenomen en tot slot de leefomgeving zal worden herbestemd. Tot slot wordt in de schets gestreefd naar ingrepen met een kwalitatief hoge architectonische en openbare waarde.

3.4.3 ISV Programma Zandvoort (2005-2009)

De Wet Investering Stedelijke Vernieuwing (ISV) bundelt een aantal rijksgeld-stromen op het gebied van wonen, milieu, ruimte. Deze gebundelde geldstromen worden ingezet om gemeenten aan te moedigen om in stedelijke vernieuwing te investeren.

De gemeente Zandvoort heeft haar stedelijke vernieuwingsbeleid in het document Meerjarenontwikkelingsprogramma Stedelijke Vernieuwing 2005-2009 vastgelegd. In dit document wordt het plangebied omschreven als een gebied waar zich een aantal locaties bevinden die verandering behoeven, qua gebruik en inrichting.

3.4.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan: GVVP (2005)

Nieuwe verkeerskundige inzichten en enkele stedenbouwkundige vernieuwingsprojecten hebben recentelijk geleid tot een actualisatie van het GVVP Zandvoort (2005).

Het GVVP richt zich in het algemeen op het bevorderen van de verkeersveiligheid voor alle

deelnemers binnen de gemeente Zandvoort. Daarbij dient de bereikbaarheid te zijn gewaarborgd. Bovendien moet de verkeershinder worden geminimaliseerd. Een en ander betekent:

- toepassen van het principe Duurzaam Veilig voor de inrichting van de openbare ruimte en afwikkeling van het verkeer;
- bevorderen van het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer;
- bevorderen van de doorstroming van het autoverkeer;
- verbeteren van de oversteekbaarheid van wegen;
- terugdringen van sluipverkeer uit verblijfsgebieden;
- ordenen van het autoverkeer ten behoeve van leefomgeving en bereikbaarheid.

Volgens het GVVP is het Zandvoortse parkeerbeleid er primair op gericht om de bewoners van Zandvoort van parkeeroverlast te vrijwaren. De genomen maatregelen kunnen gevolgen hebben voor het parkeren in zijn totaliteit, omdat ze de capaciteit voor dagtoeristen verminderen ten behoeve van parkeercapaciteit voor bewoners. De parkeerdruk veroorzaakt door “dagjesmensen” zal deels verschuiven naar andere wijken. Vaak zal dat op ordentelijke wijze gebeuren, soms, zo erkent het GVVP, kan dit leiden tot parkeer- en verkeersproblemen. Die problemen zullen moeten worden voorkomen door onder andere een regionale aanpak van de parkeerproblematiek, een goede informatievoorziening, ondersteund door bewegwijzering naar de grote parkeergelegenheden. Men ziet kansen om de Middenboulevard op het vlak van parkeren verblijfsvriendelijke in te richten.

Op niet-zomerse dagen geven de wegen in het plangebied voor de verkeersafwikkeling en parkeren geen problemen. Het profiel van de aanwezige wegen is zodanig, dat zich geen capaciteitsproblemen voordoen.

Dit beleid omschrijft specifieke inrichtingsmaatregelen binnen het plangebied. De Burgemeester Engelbertsstraat , de Jacob van Heemskerckstraat, de Thorbeckestraat (gedeeltelijk) en de Hogeweg zijn aangegeven als wegen van de verkeersring Zandvoort. Bij de inrichting van deze wegen wordt gewerkt met asfaltverhardingen. Ze worden verder aangeduid als gebiedsontsluitingswegen (50 km).

Voor de rotonde van het Watertorenplein is de wens uitgesproken om de openbare ruimte op te waarderen en de verkeerstromen te sturen door middel van een “rotonde nieuwe stijl”.

Langs de Burgemeester Engelbertsstraat is volgens de GVVP de aanleg van fietspaden gewenst. Ook dient de kruising van deze weg voor langzaam verkeer meer ruimte te krijgen.

Het beleidsdocument schrijft ook de voorziening van voldoende fietsenstallingen binnen het plangebied voor.

3.4.5 Beeldkwaliteitplan Zandvoort (2001)

Inspelend op de toenemende aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit, eerder geïntroduceerd in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening en met de recent verschenen Rijksnota Belvedère (cultuurhistorische component) heeft de gemeente Zandvoort een beeldkwaliteitplan opgesteld. De veranderende wetgeving rond welstandzorg is ook aanleiding geweest voor het opstellen van het beeldkwaliteitplan.

De behoefte aan een gemeentelijk beleid ten aanzien van beeldkwaliteit in Zandvoort komt voornamelijk voort uit de vraag hoe bouwplannen en inrichtingsplannen moeten worden getoetst en aangepast aan veranderingen in het stedelijk gebied. De gemeente heeft te maken met diverse ontwikkelingen en initiatieven die van invloed zijn op het straatbeeld. Het gaat daarbij om sloop en

nieuwbouw, woninguitbreidingen (dakkapellen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen), herinrichting van straten en pleinen en andere grote en kleine ontwikkelingen die het straatbeeld veranderen.

Er is planologisch gezien nog een geringe uitbreiding van de bebouwde kom van Zandvoort mogelijk.

Meer bouwactiviteiten zullen daarom binnen die kom moeten gaan plaatsvinden. Door de toeristische functie van Zandvoort is de noodzaak van een goed beeldkwaliteitsbeleid extra noodzakelijk. Tegelijkertijd kan door de toename van winkels en horeca het aantal reclame-uitingen toenemen, hetgeen de kwaliteit van het straatbeeld negatief kan beïnvloeden.

3.4.6 GSM-Beleid (2001)

Door de explosieve groei van het mobiele telefoonverkeer neemt de omvang van de in de gemeente Zandvoort gewenste GSM-installaties zodanige vormen aan, dat deze in goede banen dient te worden geleid. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 10 april 2001 de Nota GSM-Beleid gemeente Zandvoort ten behoeve van planologische vrijstellingsprocedures inzake GSM antenne-installaties vastgesteld. Deze nota dient als goede ruimtelijke onderbouwing voor het al dan niet verlenen van medewerking aan nieuwe antenne-installaties. Voor het onderhavige plangebied geldt dat in het woongebied gebruik dient te worden gemaakt van hoge gebouwen in plaats van nieuw op te richten zendmasten. Vrijstaande zendmasten van maximaal 40 m hoogte zijn slechts toelaatbaar, indien plaatsing op hoge gebouwen niet mogelijk is, plaatsing in de vorm van kunstwerken niet mogelijk is, de plaatsing ruimtelijk inpasbaar is en de plaatsing radiografisch noodzakelijk is. De in de nota opgenomen richtlijnen voor de plaatsing van de antennes zijn in de regels van het voorliggende bestemmingsplan verwerkt.

3.4.7 Prostitutiebeleid (2001)

Na de opheffing van het algemeen bordeelverbod per 1 oktober 2000 kunnen aan het Wetboek van Strafrecht geen argumenten worden ontleend om exploitatie van prostitutie geheel te weren. Om te kunnen anticiperen op de mogelijkheid dat ook binnen de eigen gemeentegrenzen bedrijfsmatige exploitatie van prostitutie kan voorkomen, is op 6 maart 2001 het Bestemmingsplan “Aanvullende gebruiksvoorschriften met betrekking tot seksinrichtingen” vastgesteld. De gemeente voert in deze een restrictief beleid. In genoemd bestemmingsplan heeft de gemeente de te hanteren normen, waaronder afstandsmaten en parkeernormen voor de vestiging van de toelaatbare vormen van prostitutiebedrijven geformuleerd. Deze normen zijn in de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan verwerkt.

3.4.8 Beleid inzake erfbebouwing en dakkappellen (1999)

De gemeenteraad heeft op 16 december 1999 de Nota Stedenbouwkundig toetsingsbeleid ten behoeve van planologische vrijstellingsprocedures inzake erfbebouwing en dakkapellen vastgesteld. Met deze nota kan de gemeente op een consistente wijze gebruik maken van de mogelijkheid tot het verlenen van ontheffingen als bedoeld in artikel 3.23 van de Wro voor de realisering van erfbebouwing (bijgebouwen, aan- en uitbouwen) en dakkapellen. De in de nota genoemde richtlijnen voor het verlenen van vrijstellingen zijn in de voorschriften van het onderhavige bestemmingsplan verwerkt. Bovendien wordt in dit bestemmingsplan ingespeeld op de komende wijziging van de Woningwet (vergunningsvrij bouwen). Dit betekent dat daar waar de gemeente meer wilt toestaan dan op basis de nieuwe regelgeving vergunningsvrij mag, dit in de voorschriften van het onderhavige plan wordt geregeld. Voorts zijn bepalingen opgenomen die ongewenste bebouwing kunnen indammen.

3.4.9 Welstandsnota 2004

In juni 2004 is in de gemeente de welstandsnota vastgesteld. Hierin wordt voor elk gebied binnen de gemeente op basis van de stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische samenhang een bepaalde kwaliteit toebedeeld, waaraan vervolgens een bepaald welstandsniveau wordt gekoppeld. Er wordt er van uitgegaan, dat voor het gebied Middenboulevard specifieke welstandscriteria worden vastgesteld, die de richting zullen geven aan de architectuur van dit gebied.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke Functionele Verkenning

4.1 Uitgangspunten en ambities

Er moet een evenwicht gevonden worden tussen de radicale gedachte om alles vanuit een blanco situatie opnieuw in te tekenen en de conservatieve gedachte om met kleine ingrepen en onderhoud alles zo veel mogelijk te laten zoals het er nu is. Beide benaderingen zijn niet vol te houden, zodat de belangrijkste kwaliteit van een vernieuwingsplan schuilt in een aanvaardbare combinatie van oud en nieuw mede gedwongen door de financiële haalbaarheid van een dergelijk plan.

De ontwikkeling van de Middenboulevard is een meerjarig proces van vernieuwing en verbetering. Om dit proces op gang te brengen is een krachtige impuls noodzakelijk. Met bijvoorbeeld investeringspartners die zich verbonden voelen met het plangebied, uiteengezet in de Ruimtelijk Functionele Verkenning (RFV). Een koers die flexibel en met oog voor de bestaande belangen in Zandvoort wordt uitgevoerd.

De ambitie van Zandvoort als badplaats moet in de Middenboulevard vorm krijgen door de volgende doelen:

- in het boulevardgebied een bijzonder en duurzaam woongebied te creëren en hierdoor bijdragen aan de stedelijke vernieuwingsopgave en aan zorgvuldig ruimtegebruik.
- daartoe in het boulevardgebied een aantrekkelijk verblijfsklimaat te bieden voor bezoeker en inwoner
- daarmee versterking van de concurrentiepositie op het gebied van toeristische activiteiten, gedurende het hele jaar

Deze doelen moeten worden gerealiseerd met inachtneming van de volgende uitgangspunten:

- Een bescheiden hoogbouwprogramma realiseren (Zandvoort is geen Scheveningen);
- Niet teveel winkelprogramma creëren in het boulevardgebied om te voorkomen dat er 'leegloop' ontstaat in het centrum;
- Om leegstand in panden (met een andere functie dan wonen) te voorkomen moet het totaalprogramma dat toegevoegd wordt beperkt worden gehouden;
- Het voorkomen dat er windhinder optreedt (door grotere openingen kan een grotere stroom wind zich verplaatsen waardoor lagere windsnelheden gemaakt worden dan bij kleinere openingen waar dezelfde hoeveelheid wind doorheen moet);
- Het creëren van informele routes tussen dorp en zee en daarvoor aan te sluiten op de bestaande doorsteken.

4.2 Uitgangspunten Ruimtelijk Functionele Verkenning

Tijdens de studie naar mogelijkheden voor de ontwikkeling van de Middenboulevard is gezocht naar een gebaar waarmee Zandvoort haar imago als badplaats versterkt en waarmee het gebied toeristisch en economisch meer aantrekkingskracht zou hebben. Deze aantrekkingskracht is een belangrijk uitgangspunt geweest voor de herstructurering van de Middenboulevard en de uitwerking tot een Ruimtelijk Functionele Verkenning (RFV).

De basisstrategie uit het RFV is uitgangspunt voor de herstructurering van de Middenboulevard. De polen zijn belangrijk, ertussen moet de verbinding worden vormgegeven. In de RFV zijn de polen benoemd als attractieve punten waar de toeristische economische speerpunten zijn

gevestigd. Het tussengebied is meer vormgegeven als woongebied en langs de randen biedt het RFV ruimte voor bijvoorbeeld een horecaplein aan de boulevard en zakelijke dienstverlening aan de Burg. Engelbertstraat. Hierdoor wordt de aantrekkelijkheid van de verbindingen vergroot.

De basisstrategie van de polen die stedelijker zijn aangezet en het middengebied dat anders wordt vormgegeven en daarmee het beeld bepaalt, is een goed uitgangspunt voor de herstructurering van de middenboulevard. Hoe het middengebied precies moet worden vormgegeven is nog niet duidelijk. In de komende periode zal het middengebied herontworpen worden, in samenspraak met de bewoners, zodanig dat de basis van het RFV gehandhaafd blijft, maar de uitvoering een geheel andere zou kunnen zijn.

De boulevard moet levendig worden waarbij open pleinen aan de boulevard zoveel mogelijk vermeden moeten worden. Hierbij wordt gedacht aan kioskachtige bebouwing met horeca langs de boulevard. Indien dit de woonfunctie gaat verdringen treedt dit buiten het kader van het bestemmingsplan, er zal dus behoedzaam mee moeten worden omgegaan.

De gemeente Zandvoort is van mening dat de ontwikkeling van het deelgebied Badhuisplein een vliegwieleffect heeft op de ontwikkeling van het gehele plangebied. De nieuw te realiseren bebouwing op het Badhuisplein samen met het aankleden van de boulevard door kioskachtige bebouwing, wordt gezien als een eerste gebaar voor het versterken van het imago van Zandvoort.

4.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

4.3.1 De ruimtelijke inrichting

Openbare ruimte als drager van het plan

Stedenbouw gaat niet in de eerste plaats over 'gebouwen' maar wel over wat zich tussen die gebouwen bevindt en/of wat er door en met die gebouwen vorm gegeven wordt: de openbare ruimte. Als we dus constateren dat de kwaliteit van de Middenboulevard onvoldoende is dan wordt in eerste instantie gedoeld op de gebrekkige structuur van het gebied, de onvoldoende eigen identiteit en uiteindelijk de ondermaatse belevingswaarde van de openbare ruimte in het gebied.

De openbare ruimte zal daarom zodanig ingericht worden om de overgang tussen de ruimtelijke eenheden in het plangebied logisch en overzichtelijk te maken. Ook zal aan deze ruimte een aangenaam en aantrekkelijk hoogwaardige uitstraling worden gegeven. Speciale aandacht gaat wel uit naar de positie van verkeersstromen in en door het plangebied.

In essentie is het vormgeven van de overgangen de onderlegger voor zowel de structuur van de nieuwe openbare ruimte in de Middenboulevard als - later - voor de bebouwingstypologie.

In essentie is het vormgeven van de overgangen de onderlegger voor zowel de structuur van de nieuwe openbare ruimte in de Middenboulevard als - later - voor de bebouwingstypologie.

Het duinmodel is nogmaals geïnterpreteerd en bekeken of er nog andere mogelijkheden zijn om een kwalitatief residentieel woongebied te maken dat aansluit bij de bebouwing van de polen, maar dat een duidelijk ander karakter heeft. Er is geconcludeerd dat de boulevards van Zandvoort te stenig zijn. Om dit te verbeteren zou een meer speelse manier van omgaan met duin en boulevard moeten ontstaan zodat het duin meer ruimte krijgt op de boulevard en zo de (bestaande) gebouwen meer allure kan geven. Tevens is er voor de boulevards een opgave aangegeven in het concept structuurvisie dat de allure/grandeur van weleer weer terugkomt. In de middenboulevard kan daar een eerste uitwerking aan worden gegeven.

De polen

De beide polen Badhuisplein en Palacegebied zijn te beschouwen als de kiemen voor de - gefaseerde - herontwikkeling van de Middenboulevard. Ze zijn tevens de concentratiepunten, de plaats waar 'stedelijke' functies zich mengen. De beide polen zijn elk, op verschillende wijze, van cruciaal belang als connectie tussen de kern en het achterland van Zandvoort, de rest van de Middenboulevard en het strand. De polen zijn beide even belangrijk, maar verschillen duidelijk van elkaar in opzet, vorm, identiteit en functies. Om de middengebieden voorlopig vrij te houden moet er zelfs nog iets meer programma op de polen worden toegevoegd.

Cruciaal in de verbinding tussen dorp en zee worden de beide polen ietwat massiever aangezet in de bebouwing. De polen krijgen daarmee het vermogen om vorm te geven aan de openbare ruimte. Het Badhuisplein als kop van de Kerkstraat, primair in de verbinding tussen dorp en strand; de - mogelijk overdekte - nieuwe passage (een 'galeria') ter hoogte van het Palacegebied als begeleide route van het station naar het strand. De rechte lijn van de passage zoals in het RFP stond is niet meer wenselijk. Er moet gekeken worden naar bijvoorbeeld een y-vormige ontsluiting richting het strand, waardoor het Palacegebied ontzien wordt.

Ook programmatisch zijn de beide polen de dragers van het plan. Zij absorberen het overgrote deel van het niet-woonprogramma - hoewel wonen ook hier toch nadrukkelijk aanwezig blijft - en ontlasten daarmee het tussengebied.

Het Badhuisplein is van oudsher de 'informele' en 'natuurlijke' verbinding tussen de dorpskern en de zee/het strand: vroeger een sfeervol en geleidelijk aflopend plein naar het strand toe met cafes en strandwinkel, nu verworden tot een nadrukkelijke en - bij minder weer - een 'onherbergzame' leegte. Er wordt voorzien in het ruimteljk herstel van deze verbinding, waarbij met bebouwing opnieuw een herbergzame, beschermde/beschermende ruimte (gebouwde ruimte terugliggend t.o.v. zeefront) wordt gedefinieerd t.b.v. een herkenbaar en (be-)leerbaar Badhuisplein.

Voor het Badhuisplein wordt gezocht naar een juiste indeling met een venster naar zee, waarbij een (overdekt)plein aan de doorgang vanaf de Kerkstraat wordt gekoppeld. Bij de definitieve uitwerking van het plan zal dit zijn uiteindelijke vorm krijgen.

Het Badhuiplein kan voor Zandvoort een dubbele rol vervullen. Enerzijds is het badhuisplein als een stedenbouwkunde '(woon-)kamer' met uitzicht op zee en strand. Horeca en geconcentreerde commerciële functies/handel in gebouwplinten en wonen/verblijven daarboven rondom moeten bewerkstelligen dat het Badhuisplein terug aansluiting vindt bij haar begeleidende rol in de van oudsher sfeervolle en soepele beweging tussen dorp en zee en vice versa. Tegelijkertijd kan het Badhuisplein een dergelijke maat hebben welke toch sporadische zomerevenementen en manifestaties toelaat. Het Badhuisplein krijgt een groot bouwvlak waardoor alle mogelijke varianten nog uit te werken zijn. Het wordt echter beperkt door het parkeren en de wens een herbergzaam plein te creëren.

Het Palacegebied heeft daarentegen eerder een meer af/beschermd 'winterkarakter' en waar het Badhuisplein vooral de verbinding legt tussen dorp en zee, richt deze pool zich eerder op het 'buiten' (de regio van Zandvoort) en is daarmee cruciaal in de as tussen station en strand/zee. Zoals het Badhuisplein, kan ook het palacegebied een - hoogwaardig - woonkarakter hebben met in de plintlagen ruimte voor horeca en handel. Maar bij uitstek kunnen wonen, horeca en handel hier desgewenst in verbinding gebracht worden met hotelinfra, congresfaciliteiten en andere gerelateerde functies en dit rondom een beschermd milieu in de vorm van een met glas overkapt plein en/of beglaasde straten. De referentie naar de beschermde/beschutte winkel-wandelmilieus van de Milanese, Parijs en/of Brusselse galeries is hier evident en nadrukkelijk. De 'Palacepool' kan hiermee uitgebouwd worden tot een geconcentreerde activiteitenkern op een zeer

strategische positie op de kop van Zandvoort en de Middenboulevard zowel als t.o.v. het circuit en het station. Bij het palacegebied wordt ook gekeken naar de relatie met het van Fenemaplein zodat het plein als verblijfsgebied versterkt wordt.

Het Watertorenplein is wel als derde pool genoemd. Deze locatie is echter van een totaal andere orde en met een totaal andere potentie dan de twee hiervoor genoemde polen. Evenmin hoort deze plek tot de zogenaamde residentiële tussengebieden. De opdracht lijkt hier om de locatie van het Watertorenplein veel meer aan te sluiten op de naaste omgeving en te streven naar een kleinschalig en dorps woonklimaat, in combinatie met parkeerfaciliteiten. Wel is het wenselijk een plein te maken zodat hier een openbare ruimte blijft. Dit sluit functiemenging niet uit: bijvoorbeeld in de ombouw van de watertoren en inpassing in een nieuw gebouwcomplex.

Het tussengebied.

De basis van het RFP wordt gedeeltelijk gehandhaafd. Dit betekent dat het middengebied de verbinding blijft vormen tussen de polen, maar positief, d.w.z. overeenkomstig de huidige situatie wordt bestemd.

Zeeboulevard als promenade versterkt

De zeeboulevard blijft de belangrijkste verbinding tussen de beide polen. Wel ondergaat de boulevard een drastische gedaantewisseling; de boulevard als een actieve en aantrekkelijke wandel- en flaneerpromenade tussen strand en duin. Tevens zullen er langs deze boulevard strategische plintfuncties gevestigd worden. Deze kunnen worden vormgegeven middels aparte lage gebouwtjes aan de boulevard die de bezoekers begeleiden van pool naar pool.

Toch blijft het model trouw aan de strandcultuur die Zandvoort eigen is. De wandelpromenade wordt geactiveerd maar wordt nooit in concurrentie gebracht met de strandhoreca. Beide - promenade en strand - moeten echter uitgebouwd worden ter wederzijdse versterking en moeten met elkaar in hechte verbinding gebracht worden.

Burgemeester Engelbertsstraat met nieuw profiel

De Burgemeester Engelbertsstraat blijft de primaire noord-zuidverkeersverbinding. Door het aanbod aan parkeren rondom de polen te vergroten en het profiel van deze straat aan te passen worden de negatieve effecten van autoverkeer in het plangebied ingeperkt.

Het parkeren wordt in de RFV zoveel als mogelijk aan het zicht onttrokken. Zo wordt een zo groot mogelijk parkeerareaal gemaakt en een kwalitatieve uitstraling bereikt naar de omgeving. Bij de herinterpretatie van het duin zal een kwalitatieve oplossing gevonden moeten worden.

Op sommige plaatsen waar nog niet begonnen wordt met bouwen zal de parkeersituatie voorlopig moeten blijven zoals het is, en daar waar parkeerplaatsen bij moeten komen, komt er een parkeerdek of ondergrondse laag (indien mogelijk) extra bij.

Door ruimte te maken voor fietsers en wandelaars wordt de verbindingsfunctie van het plangebied verhoogd, deze maatregel verhoogt ook de flaneercapaciteit van het plangebied.

De Burgemeester Engelbersstraat kan daarbij een ander profiel krijgen met aan weerzijden parkeren en brede loopstroken en fietspaden voor langzaam verkeer. De straat kan mogelijk een groene laan worden; dit is afhankelijk van het zeeklimaat.

Cruciale aandachtspunten blijven de oversteekplaatsen bij zowel Palacegebied als verlengde Kerkstraat/Badhuisplein. Echter door de duidelijkheid die nu in de ruimte geschapen is, worden

deze oversteekpunten overzichtelijk en controleerbaar.

De Vuurboetstraat e.o.

De bestaande woningen aan de Thorbeckestraat en Vuurboetstraat blijven gehandhaafd. Deze omgeving wordt als een woonverbetergebied beschouwd. Deze zou door middel van een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden geëffectueerd. Het bestaande hotel aan de Boulevard Paulus Loot kan worden uitgebreid en door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan het gebruik worden gewijzigd naar centrum.

Favaugeplein

Bij het Favaugeplein zijn gesprekken gevoerd over collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) waarbij nog moet worden gekeken wat de mogelijkheden zijn voor de ontwikkelingen. Deze moeten aansluiten bij de beeldkwaliteit en de wens vanuit de concept structuurvisie. Vanuit de zeespiegelstijging is het logisch bij herontwikkeling minstens de huidige vlierhoogte van de woonfunctie te handhaven en misschien al wel meer omhoog te gaan. In de onderlaag kan parkeren een plek krijgen (gelijk aan de huidige situatie)

4.3.2 De functionele structuur

Wonen

In het gehele plangebied wordt gewoond. Het plan geeft aanleiding tot woondifferentiatie, tot verschillende manieren van wonen. Op die manier wordt voorzien in de behoeften van verschillende doelgroepen. In de beide polen wordt meer 'actief', 'stedelijk' en 'geconcentreerd' gewoond, dichtbij of in de actieve kernen van het plan en bij de functies die daarmee gepaard gaan. In de tussengebieden, oftewel in de duinen, wordt meer 'landschappelijk' gewoond. Er kan zowel gestapeld als grondgebonden gewoond worden. Er kan individueel en meer collectief gewoond worden. Er kunnen relaties gelegd worden tussen wonen en andere functies, zoals hotelfuncties: woonhotel/"convenience" wonen, of bijvoorbeeld tussen wonen en wellnessfuncties. Er moet ook rekening worden gehouden met kleinere woningen die gebruik maken van een gemeenschappelijk dienstenpakket, van boodschappenservice tot zorg en van wellness tot medische begeleiding (fysiotherapie bijvoorbeeld). Wonen op het Watertorenplein is in schaal en beleving 'dorpsgericht', dus bescheiden in omvang en uitvoering.

Winkelen

De detailhandelfuncties concentreren zich in de beide polen en dus op de verbindingspunten tussen dorp en strand. Enerzijds is er dus het winkelprogramma rondom het Badhuisplein als aanzet/uitloop en onderdeel van de Kerkstraatroute. Anderzijds zijn er de winkels in de 'galeria' (passage) tussen station en boulevard. Er wordt ingezet op de toevoeging van een hoogwaardig winkelareaal zonder de positie van het dorp als winkelcentrum aan te tasten: integendeel, er wordt gestreefd naar aansluiting en versterking.

Horeca

Voor de horeca geldt in principe hetzelfde als voor de winkels: concentratie in en rond de beide polen. Zij mengt zich waar dit kan met de winkelfunctie in de plinten van de gebouwen. Aan de boulevard moeten ook mogelijkheden zijn om de boulevard levendig te maken door middel van kioskachtige bebouwing.

Hotel/wellness

De hotel/wellnessfunctie kan op verschillende punten in het plan een plaats krijgen. In principe laat deze functie zich zeer makkelijk combineren met wonen. Dat betekent dat 'hotel/wellness' geïntegreerd kan worden in de bestemde woonzones. Het zal echter ook noodzakelijk zijn de wellnessfunctie een beeldbepalend ankerpunt te geven. Dit wordt voorzien in het Palacegebied, op de kop van het plan. Deze plek is van strategische waarde (station, circuit, relatie met hotel) voor het gewenste imago van Zandvoort als wellnessbadplaats. De markt kan zich in komende jaren zo ontwikkelen dat er ook bij de andere pool ruimte is voor toevoegingen in de hotelsfeer. Het programma en de inrichtingprincipes laten deze flexibiliteit toe.

Cultuur, Noordzee-aquarium, Casino

Aan het Badhuisplein en dus aan de poort tussen strand en dorp is een ankerpunt gepland voor het culturele programma. Deze functie kan in de museale en/of de galeriesfeer liggen. Dit kan een toegevoegde waarde aan het gebied leveren voor de bezoekers van Zandvoort, zowel in de openbare ruimte als in gebouwde omgeving. In het bijzonder wordt gedacht aan een multifunctionele ruimte met zicht op plein en zee en in verbinding met het casino. Het Casino kan echter ook een plek krijgen op de andere pool, gecombineerd met een hotel.

Autoverkeer

Het middenboulevardgebied wordt ontsloten door de Jacob van Heemskerckstraat, de Burgemeester Engelbertsstraat, de Thorbeckestraat en de Hogeweg. De twee toeleidende wegen, Jacob van Heemskerckstraat en Hogeweg, bepalen door hun capaciteit de aan- en afvoer naar de Middenboulevard. De Burgemeester Engelbertsstraat en Thorbeckestraat verdelen het verkeer naar en van de bestemmingen in het gebied. In het plan is er op de volledige zeeboulevard geen autoverkeer meer mogelijk, deze wordt het exclusieve domein voor het langzame verkeer.

Bij het berekenen van de toename van de intensiteiten van het autoverkeer in de toekomst moet rekening worden gehouden met een autonome groei van 2 % per jaar. Over een periode van 20 jaar is dat een groei van minstens 40%. Zelfs dat kunnen de verdeelwegen theoretisch nog opnemen. Echter, wanneer het een drukke zomerdag is wordt de capaciteit van het Zandvoortse wegennet bepaald door de snelheid van afwikkeling van parkeerverkeer op de aan- en afvoerende wegen. Capaciteitsgebrek op de overige wegen zal dan reden zijn voor filevorming.

Langzaam verkeer

In het GVVP 2005 is er van uitgegaan dat een in twee richtingen bereden fietspad wordt aangelegd langs de zeeboulevard. Dit fietspad verbindt het fietspad aan de Boulevard Barnaart met het fietspad richting Noordwijk. Ook via de andere wegen (Burgemeester Engelbertsstraat, Thorbeckestraat, Hogeweg) zal de fietser aansluiting krijgen op bestaande verbindingen. Conflicten met wandelaars zullen door fysieke maatregelen moeten worden voorkomen.

Met de realisering van dit plan wordt de Kerkstraat doorgetrokken richting Badhuisplein. Hierdoor komt de oversteek van de Burgemeester Engelbertsstraat in de Kerkstraat te liggen, waarna men dan pas een plein op loopt. Andersom vormt het plein duidelijk het begin van de route naar het dorp via de Kerkstraat. De route van het station naar het strand wordt na de oversteek over het Stationsplein een duidelijke vormgegeven route. Referentie is de vroegere passage van station naar strand.

Openbaar vervoer

De belangrijkste aanvoer en afvoer wordt verzorgd door de trein. Het plan voorziet in een directe looproute van het station naar het strand (de nieuwe Passage). Door de Burgemeester Engelbertsstraat kan een buslijn blijven lopen. In het GVVP wordt er van uitgegaan dat er mogelijk een vorm van lightrail in Zandvoort komt. In dat geval is het gewenst dat deze langs de boulevard komt te rijden. De optie lightrail is in de plannen niet uitgesloten, maar er is ook niet voorzien in een concrete reservering.

Parkeren

Wat betreft parkeren wordt verwezen naar de parkeerbalans die bij de grex en de rekenverkavelingen hoort. De parkeerbalans is in een seperate bijlage toegevoegd.

4.4 Stedenbouwkundig kader

4.4.1 Inleiding

De beeldkwaliteitnotitie (BKN) op hoofdlijnen beschrijft op hoofdlijnen de sfeer en het kwaliteitsniveau die de Middenboulevard moet krijgen. Dit gebeurt in de vorm van kaarten, principe doorsneden/profielen en richtlijnen geïllustreerd met voorbeelden of sfeer- en referentiebeelden. Binnen het kader van de beeldkwaliteitnotitie kunnen de gewenste stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerkingen plaatsvinden.

Voor deze notitie is uitgegaan van de door het College vastgestelde dialoognotitie voor de structuurvisie van Zandvoort, de vastgestelde en op 24 februari 2009 geactualiseerde Ruimtelijke Functionele Verkenning Middenboulevard. Daarbij is ook geluisterd naar de wensen van bewoners. Bij de commissiebehandeling van de structuurvisie werd gekozen voor de variant “Parel aan Zee Plus”. De Parel staat voor authenticiteit. De Plus staat voor een extra impuls voor het toerisme.

In bewonersavonden voor het bestemmingsplan is per deelgebied nader ingezoomd op de wensen voor de Middenboulevard. De uitspraken die op deze bijeenkomsten zijn gedaan over de beeldkwaliteit zijn zoveel mogelijk meegenomen in deze beeldkwaliteitnotitie.

4.4.2 Status

Met het vervallen van de beschrijving in hoofdlijnen uit de bestemmingsplannen door de Nieuwe Wro, is er voor gekozen deze notitie in hoofdlijnen alvast als (welstands)kader vast te stellen, om na vaststelling van het bestemmingsplan direct te kunnen toetsen op de gewenste beeldkwaliteit. Door middel van het stellen van nadere eisen kan dit kader worden geëffectueerd.

De gemeente Zandvoort wil deze notitie op hoofdlijnen nog nader uit laten werken in een Beeldkwaliteitplan (BKP). Omdat het maken van een Beeldkwaliteitplan echter meer tijd kost en er deze raadsperiode nog een bestemmingsplan Middenboulevard moet worden vastgesteld, is gekozen voor deze notitie op hoofdlijnen.

Hierdoor kunnen kwalitatieve richtlijnen voor het bestemmingsplan worden meegegeven. In de vorm van een Beeldkwaliteitsnotitie en een Beeldkwaliteitsplan ligt er een beoordelingskader dat als toetsingskader zal worden gebruikt bij het begeleiden van ontwerpprocessen en het toetsen van bouwplannen door een nog nader te bepalen supervisor en/of kwaliteitsteam, voordat deze, zoals gebruikelijk, ingediend worden bij de Welstandscommissie.

Hiertoe zijn op de plankaart bestemmingen voorzien met hoogtegrenzen, bouwvlakken en hoogtematen. Een aantal zaken die nog nader uitgewerkt moeten worden zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid en een uit te werken bestemming. In de regels is hierbij aangesloten op de

in de beeldkwaliteitsnotitie uitgeschreven uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn meegenomen en via nadere eisen aan uitwerkingen en wijzigingen gekoppeld.

De beeldkwaliteitsaspecten die te maken hebben met welstand, uitstraling, architectuur en materialisatie worden verwerkt tot globale welstandscriteria. Aanvullend hierop kunnen de overige aspecten worden vastgesteld in gronduitgiftecriteria.

Wanneer het Beeldkwaliteitsplan gereed is worden deze globale regels vervangen door meer gedetailleerde welstandscriteria. Als zodanig wordt het dan ook als toetsingskader gebruikt. Het college mag het beeldkwaliteitplan ook hanteren bij de beoordeling van (particuliere) initiatieven waaraan nadere eisen moeten worden gesteld.

Dit geheel zorgt ervoor dat beeldkwaliteit op het juiste niveau wordt ingezet. Deze manier van werken biedt voldoende flexibiliteit voor de uitwerking van de deelgebieden naar de nabije toekomst toe. In een seperate bijlage is de Beeldkwaliteitsnotitie toegevoegd.

Hoofdstuk 5 Milieu

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan zijn vanuit milieu oogpunt de aspecten bodem, geluidhinder en water van belang.

5.1 Bodem en archeologie

Voor wat betreft de bodem zijn geen knelpunten in het plangebied met betrekking tot de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

De twee in het plangebied aanwezige benzineverkooppunten zijn overeenkomstig de gestelde richtlijnen gesaneerd en voorzien van vloeistofdichte vloeren.

Grontmij heeft in opdracht van de gemeente Zandvoort een bureaustudie uitgevoerd naar archeologie. Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied tot het begin van de 20e eeuw uit duinland heeft bestaan, en mogelijk uit aardappelveldjes. Daarna heeft bebouwing plaatsgevonden. In het zuidelijke deelgebied staat een watertoren, uit 1952. In het centrale plangebied staat een stationsgebouw, waarvan de oudste delen uit 1908 stammen. De duinen waar Zandvoort op ligt zijn ontstaan in de 11e eeuw. Voor het ontstaan van deze jonge duinen, lagen er oude duinen, waar tevens bewoning mogelijk was. Er kunnen onder het zand van de jonge duinen archeologische resten verwacht worden die dateren vanaf de Late IJzertijd tot en met de Vroege Middeleeuwen. Op het jonge duinzand kunnen archeologische resten verwacht worden vanaf de 11e eeuw, de stichtingsperiode van Zandvoort.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt voor het plangebied, indien ingrepen zijn gepland die de bodem verstoren, vervolgonderzoek aanbevolen. Dit vervolgonderzoek is alleen noodzakelijk als nieuwe ingrepen leiden tot verstoringen die verder gaan dan de aanwezige bebouwing. Daarbij is verder van belang dat de vervolgonderzoek pas noodzakelijk is als de verstoring dieper gaat dan zes meter onder het maaiveld. Dit heeft onder meer te maken met de ligging van de nieuwe ingrepen in het plangebied door het verloop van het gebied als voormailig duingebied.

Op dat moment wordt geadviseerd een inventariserend veldonderzoek (IVO) uit te voeren met behulp van grondboringen. Tijdens het onderzoek dient gelet te worden op de aanwezigheid van overstoven horizonten (oude loopoppervlakken) in de nieuwe duinen en op de overgang van de nieuwe duinen naar de oude duinen. De jonge duinen kunnen een dikte hebben van 6 meter, maar dit kan sterk variëren. Tussen het jonge duinzand en het oude duinzand wordt een vegetatiehorizont verwacht, waar mogelijke bewoningssporen kunnen worden aangetroffen. Er wordt geadviseerd met betrekking tot de resultaten van het onderzoek en deze aanbeveling contact op te nemen met de bevoegde overheid.

In het bestemmingsplan is dit vertaald door voor het gehele gebied een dubbelbestemming Waarde-archeologie op te nemen en op te bepalen dat voor nieuwe ontwikkelingen nader archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd naar mogelijke bewoningssporen op de overgang van de oude naar de jonge duinen. Daarnaast is een aanlegvergunningssysteem opgenomen voor werkzaamheden die gevolgen kunnen hebben voor deze mogelijke archeologische resten.

5.2 Cultuurhistorie

Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland heeft een studie verricht naar cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. De cultuurhistorische betekenis, die op grond van deze studie mogelijk aan enkele individuele gebouwen kan worden gegeven, laat zich niet baseren op de bijdragen van deze gebouwen aan het plan van ir. G. Friedhoff. Dit plan is niet in volledigheid gerealiseerd en heeft nooit de door de ontwerper bedoelde uitstraling gekregen.

De conclusie uit bovenstaande beschrijving is dat de bebouwing van de Middenboulevard stedenbouwkundig niet van een dergelijke kwaliteit is dat deze behouden zou behoeven te worden. Sterker nog, willen we in de lijn van de gedachten van ir.G. Friedhoff herkenbaarheid, identiteit en badplaatsbeleving in dit gebied inbrengen dan kunnen we niet anders dan afscheid nemen van het naoorlogse concept.

5.3 Water

In de gemeente Zandvoort zijn geen waterlopen aanwezig, die in directe verbinding staan met andere oppervlaktewateren. En ten opzichte van de huidige situatie zullen er geen veranderingen optreden.

Het plangebied betreft een bestaand stedelijk gebied, waarin de bestaande infrastructuur wordt gehandhaafd. Het is derhalve niet mogelijk om waterlopen in het gebied aan te brengen. De activiteiten zullen zich dan ook beperken tot het rioolstelsel in deze gemeente. Bij de vernieuwing van het rioolstelsel zal de infrastructuur worden losgekoppeld van het riool, waardoor het regenwater rechtstreeks in de bodem zal infiltreren. Ook alle dakoppervlaktes moeten worden afgekoppeld. Wel zal door middel van een smartdrainput eventueel vuil van het regenwater worden gescheiden, voordat het in de bodem wordt geïnfiltreerd.

Het plangebied ligt voor een groot deel op de waterkering. Sinds 1996 geldt de Wet op de waterkering. Daardoor is een groot gedeelte van het plangebied buitendijks komen te liggen en is hierdoor gesitueerd op de waterkering.

De Wet op de waterkering regelt met name de bescherming van de achter de waterkering gelegen gebieden. De waterkering wordt in dit kader niet beschermd en de bestaande bebouwing alsmede de nieuw te realiseren bebouwing loopt hierdoor een bepaald risico ingeval van afslag van de kustlijn.

In figuur 4 is de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland overgenomen waarin het gebied is aangeven waarvoor het hoogheemraadschap regels heeft opgesteld in verband met de waterkerende functie van het gebied.

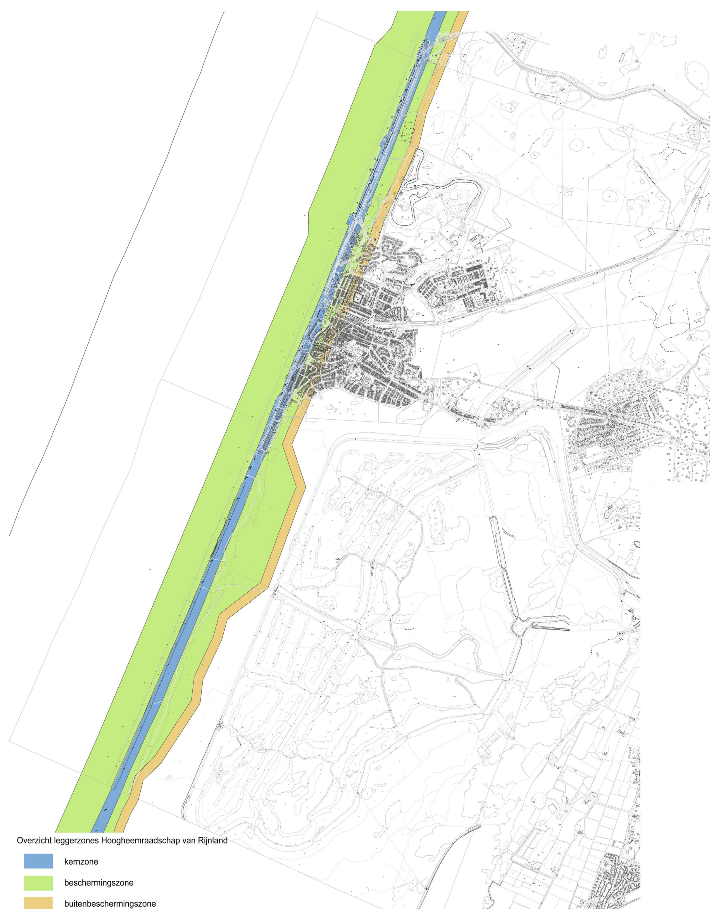
Met het Hoogheemraadschap van Rijnland is afgesproken,dat uitsluitend de kernzone door middel van een dubbelbestemming als waterstaat- waterkering is aangewezen. De beschermingszone wordt beschouwd als een binnendijks gelegen gebied en wordt derhalve beschermd door de primaire waterkering en valt hierdoor niet binnen de dubbelbestemming. Door het aangeven van een dubbelbestemming kunnen voor de andere bestemmingen ook regels worden gesteld.

In de beschermingszone gelden echter wel de regels met betrekking tot de keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Bij het indienen van bouwaanvragen in dit gebied dienen met deze regels dan ook rekening gehouden te worden.

Omdat Zandvoort, de Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland bezig zijn te onderzoeken of de bestaande kustverdediging kan worden versterkt zijn in de planregels een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om mogelijk ondergronds te gaan mits hiervoor ontheffing op basis van Rijnlands Keur wordt verkregen. Het is vooralsnog niet duidelijk hoe de

kustversterking uitgevoerd gaat worden, op welke wijze dit gaat plaatsvinden en of dit een zeewaartse verplaatsing van de kern- en beschermingszone tot gevolg kan hebben. In verband hiermede is het, binnen het huidige beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland, niet mogelijk om ondergrondse parkeergarages uit te breiden c.q. aan te leggen.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland kan met het bovenstaande instemmen.



Afbeelding 4: zone pimaire waterkering

5.4 Natuurwaarden en ecologie

5.4.1 Natuurwaarde

In december 2005 heeft een gebiedsbezoek plaatsgevonden aan het plangebied Middenboulevard te Zandvoort. Het bezoek had als doel het verkrijgen van een indruk van de geschiktheid voor, of aanwezigheid van beschermde flora en fauna.

Het plangebied kenmerkt zich door een grote mate van verhard terrein met opgaande bebouwing, voornamelijk bestaande uit woonhuizen en flatgebouwen.

Vegetatieontwikkeling is hier zeer minimaal en beperkt zich tot opslag van enkele wilde planten tussen straatstenen en in het spaarzame openbaar groen. Een opvallende soort is hierbij de hertshoornweegbree, een zouttolerante soort die veel voorkomt tussen de straatstenen. Beschermde flora is hier niet te verwachten.

Net als in andere stedelijke gebieden kunnen in dit gebied vleermuizen voorkomen. In het gebied zijn geen vaste rust en verblijfsplaatsen bekend. Daarnaast zijn geen gegevens bekend over eventuele trekroutes. Het gebied vormt wel een potentieel foerageergebied voor vleermuizen. Het plan wordt in fases gerealiseerd. De geschiktheid van het gebied als potentieel foerageergebied blijft ook na de realisatie van de plannen hetzelfde. Gezien het feit dat de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied niet leiden tot blijvende nadelige effecten voor het gebied als potentieel foerageergebied kan worden geconcludeerd dat er geen nader onderzoek naar vleermuizen hoeft te worden gedaan.

Tijdens het gebiedsbezoek werden op meerdere locaties kauwen waargenomen in de buurt van schoorstenen op woonhuizen. Het is aannemelijk dat deze kauwen de schoorstenen gebruiken als nestgelegenheid. Op de nodige schoorsteenpijpjes ontbreekt een bescherming tegen invliegen van vogels. Tevens werden enkele huismussen waargenomen in de nabijheid van huizen met pannendaken. Het is aannemelijk dat huismussen onder pannendaken in het plangebied nestgelegenheid vinden. Vogels genieten bescherming onder de Flora- en faunawet. Concreet houdt dit in dat broedsels van huismus en kauw niet verstoord mogen worden. Bij eventuele sloop van huizen dient met het broedseizoen rekening gehouden te worden.

Beplanting in de (schaars aanwezige) tuinen kan eveneens gebruikt worden als nestgelegenheid door vogels. Bij het eventueel verwijderen van deze beplanting dient daarom rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De in het gebied voorkomende natuurwaarden vormen geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen plannen.

5.4.2 Ecologie

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming). Daarom is dit advies ook opgebouwd uit deze twee delen.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden in de regio zijn drie onderwerpen van belang: Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofd Structuur. In het kader van de Europese Habitatrichtlijn worden in heel Europa natuurgebieden voor bescherming aangewezen. Het doel is een samenhangend netwerk van natuurgebieden te vormen, dit is bekend als Natura-2000. In de Nederlandse wetgeving wordt dit beleid doorvertaald in de Nederlandse Natuurbeschermingswet.

In het kader van artikel 6 Habitatrichtlijn dienen plannen of projecten getoetst te worden aan een “externe werking met significante effecten” op het nabijgelegen Habitatrichtlijngebied. Dit kan middels een zogenaamde voortoets worden onderzocht. Dit geldt tevens, weliswaar op een iets andere wijze ook voor Natuurbeschermingswetgebieden. Indien significante effecten op de natuurwaarden worden verwacht, dienen maatregelen te worden genomen. Het is zelfs mogelijk dat het plan dan geen doorgang kan vinden of dient te worden aangepast.

De Ecologische Hoofd Structuur komt voort uit de Planologische Kernbeslissing Structuurschema Groene Ruimte (PKB SGR). Deze PKB geeft de Natuurbeschermingswet een ruimtelijke dimensie. Doelstelling is het creëren van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Nederland. Een vertaling van deze nationale Planologische Kern Beslissing naar provinciaal niveau, als zogenaamde Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur (kortweg PEHS), dient te worden uitgevoerd door de provincies. De PEHS mag niet zonder meer in haar bestaan worden aangetast. Volgens de PKB mogen ook activiteiten in de nabijheid van de PEHS met de status: Natuurkerngebied of Natuurontwikkelingsgebied, geen onomkeerbare effecten tot gevolg hebben.

Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur

De Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur ligt op ca. 400m afstand ten noorden van het plangebied, zoals afgebeeld op de kaart Groene en cultuurhistorische waarden en milieubeschermingsgebieden, alsook de integrale Streekplankaart, beide uit het Streekplan Noord-Holland-Zuid, d.d. 19-11/17-12-2007. De PEHS wordt over deze gehele afstand afgeschermd door bebouwing van het plangebied. Er worden daarom geen effecten op de PEHS verwacht.

Soortbescherming

Achtergrond soortbescherming

Een groot aantal planten en dieren is aangewezen als zijnde beschermd in de Flora- en faunawet. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Indien beschermde organismen in een plangebied aanwezig zijn, kan dit betekenen dat hier rekening mee moet worden gehouden tijdens de ontwikkeling van het gebied. Mogelijk zijn bepaalde activiteiten of onderdelen van het plan niet mogelijk of dient een ontheffing Flora- en faunawet aan te worden gevraagd.

Binnen het soortbeschermingsregime is onderscheid gemaakt in algemeen beschermde soorten, overige beschermde soorten en strikt beschermde soorten. Voor de eerste categorie bestaat vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en bestendig beheer. Voor de overige twee soorten is bij ruimtelijke planontwikkeling een ontheffing Flora- en faunawet noodzakelijk of kan met een, door het Ministerie van Landbouw goedgekeurde gedragscode worden gewerkt.

Voor de strikt beschermde soorten kan op grond van artikel 2c, tweede lid Vrijstellingsbesluit ontheffing worden verleend. Het gaat hierbij om ontheffing van de artikelen 9, 11 en 12 Flora- en faunawet ten behoeve van de belangen (uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw/bosbouw. Tevens geldt dit voor bestendig gebruik en de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling), mits ten aanzien van deze strikt beschermde diersoorten:

a. geen benutting of economisch gewin plaatsvindt en

b. zorgvuldig wordt gehandeld.

Habitatrichtlijn- en Natuurbeschermingswetgebieden

Het plangebied ligt op ca. 350 m afstand van zowel het aangemelde Habitatrichtlijngebied Kennemerland Zuid en Beschermd Natuurmonument Duinen van Zandvoort en Aerdenhout. Tevens ligt het plangebied op ca. 2 km van Beschermd Natuurmonument Zuid-Kennemerland-Zuid. De 350 m afstand tussen het plangebied en de op die afstand liggende, genoemde natuurgebieden, bestaat vrijwel volledig uit een strook afschermende bebouwing.

Vanwege de grote mate van afscherming en het feit dat de nieuwe bestemmingen en activiteiten vrijwel overeenkomen met de bestaande, wordt in dit geval geen externe werking met een significant effect verwacht. Dit geldt eveneens voor de Natuurbeschermingswetgebieden. Daarom is nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk.

5.5 Geluidhinder

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. In de wet wordt per geluidsbron een regeling gegeven: bijvoorbeeld voor industrielawaai, spoorweglawaai en wegverkeerslawaai. Voor het onderhavige plangebied is alleen de regeling voor wegverkeerslawaai van direct belang, aangezien wel een zoneplichtige weg in het plangebied ligt. Er bevinden zich echter geen spoorwegen en industrie in of in de directe nabijheid van het plangebied.

Het noordelijke deel van het plangebied ligt binnen de in 1985 vastgelegde geluidszonering van het Circuit van Zandvoort. Uit een akoestisch onderzoek is gebleken dat door latere getroffen geluidsaneringsmaatregelen de gevelbelasting als gevolg van het industrielawaai (circuitlawaai) beneden de 50 dB(A) komt. Een verzoek om een hogere ontheffinsgwaarde als gevolg van het industrielawaai is hierdoor niet nodig. Wel dient naar aanleiding van de sanering nog een nieuw zonebesluit genomen te worden, omdat de geluidzone buiten het plangebied komt te liggen. Echter zolang de zonegrens formeel niet is aangepast met een zonebesluit, dient de bestaande zonegrens van 1985 aan de plankaart te worden toegevoegd.

5.5.1 Wegverkeerslawaai

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, waarbinnen in het geval van nieuwe situaties onderzoek moet worden gedaan naar de optredende geluidsbelasting. De zonebreedte voor een binnenstedelijke weg met maximaal 2 rijstroken bedraagt 200 meter aan weerszijde van de weg.

Een aantal wegen hebben geen zone, te weten:

- woonerven;
- 30 km/uur gebieden;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

De voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaai voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen is 50 dB(A). Bij een geluidsbelasting vanaf 51 dB(A) is het mogelijk om bij de provincie een ontheffing voor een hogere waarde aan te vragen. Ontheffing in binnenstedelijk gebied is mogelijk tot 65 dB(A). Bij een geluidsbelasting van meer dan 55 dB(A) moeten geluidwerende maatregelen aan de gevels van de woningen worden toegepast om een binnengeluidsniveau van 35 dB(A) te realiseren.

In de actualisatie Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (2005) zijn de Jacob van Heemskerckstraat, Burgemeester Engelbertsstraat en Hogeweg aangewezen als 50 km wegen. Deze straten zijn derhalve zoneplichtig. Deze straten bestaan uit twee rijstroken, zodat de zonebreedte 200 meter bedraagt. De straten bestaan thans uit een klinkerverharding. Om geluid en trillingen als gevolg van het verkeer te verminderen, is het voornemen deze straten te voorzien van een asfaltverharding

5.5.2 Hogere waarde procedure

In dit bestemmingsplan worden een groot aantal nieuwe woningen toegestaan. In het GVVP 2005 zijn de Jac. Heemskerkstraat, de Burgemeester Engelbertsstraat, Thorbeckestraat en Hogeweg als gebiedontsluitingswegen aangewezen, waar een snelheidsregime geldt van maximaal 50 km p/u. Dit zijn de zoneplichtige wegen in het bestemmingsplangebied. Deze wegen bestaan uit twee rijstroken, zodat de zonebreedte 200 meter bedraagt. Om overlast als gevolg van trillingen en geluid te beperken zullen deze wegen worden voorzien van asfaltverharding. De gevelbelasting voor de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 61 d(B)A. Hiervoor is een verzoek voor het toestaan van een hogere waarde bij Gedeputeerde Staten van Noord-Holland ingediend. Gedeputeerde Staten heeft op dit verzoek positief besloten bij brief van 20 april 2007 (provinciaal registratienummer 2007-22123, gemeentelijk registratienummer 2007/5472). Het besluit van Gedeputeerde Staten is als volgt verwoord: 'Het noordelijke deel van Bestemmingsplan Middenboulevard te Zandvoort ligt binnen de zone van industrieterrein Circuit Park Zandvoort. De maximale geluidsbelasting vanwege dit industrieterrein is 43 dB(A) en overschrijdt in het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) voor industrielawaai niet. Binnen de zone in het bestemmingsplan Middenboulevard is wegverkeerslawaai maatgevend. Industrielawaai vanwege Circuit Park Zandvoort draagt niet bij aan de gecumuleerde geluidsbelasting. Daar uw verzoek, gezien het bovenstaande, voldoet aan wettelijke criteria en ons beleid dienaangaande, besluiten wij hogere waarden vanwege wegverkeerslawaai (inclusief correctie ex artikel 103 van de Wet geluidhinder) vast te stellen'.

5.5.3 Horeca

In het plangebied worden nieuwe woningen en nieuwe horeca gerealiseerd. Bij aanpandige situaties is de geluidwering van de bouwconstructie van groot belang. Horecagelegenheden en andere bedrijven moeten voldoen aan geluidsnormen bij woningen. Cafés met muziek vereisen een redelijke afstand tot woningen om normaal geëxploiteerd te kunnen worden.

Gestreeft wordt naar een evenwichtig horecabestand en situering van de bedrijven op daarvoor passende locaties. Locaties waarbij sprake is van een ruimtelijk-functioneel geschikte omgeving, bijvoorbeeld aanvullend op de specifieke winkelfunctie van een straat.

Er is gekozen voor een indeling met klassenaanduidingen, oplopend naar de "zwaarte" van het bedrijf ten opzichte van de woonomgeving. De zwaarte is grotendeels gebaseerd op dag-, avond- of nachtelijke openingstijden. In oplopende volgorde van zwaarte gaat het dan om horecaondernmeingen vergelijkbaar met een croissanterie (A), restaurants (B), snackbars (C), cafés/bars (D), bar-/dancings en discotheken (E). Voor hotels is een 'afzonderlijke' categorie (F) gehanteerd.

Bestaande bedrijven worden positief bestemd, nieuwe bedrijven uit deze categorieën zijn met ontheffing toegestaan, met uitzondering van nieuwe categorie E bedrijven.

Logiesverstrekkende bedrijven (zoals hotels en pensions) worden buiten de bestemming Centrum apart geregeld. Het gaat hierbij namelijk om het verstrekken van logies. In het centrumgebied kunnen hotels en pensions worden gevestigd, mogelijke vestigingsplaatsen worden door middel van een aanduiding op de ruimtelijke verbeelding van het plan aangegeven.

5.5.4 Evenementen

Evenementen worden geregeld met een vergunning in het kader van de Algemene Plaatselijke Verordening. Geluidnormen voor evenementen zijn slechts richtlijnen. De gemeente heeft een keuzevrijheid. Bij het realiseren van een plein waar ook evenementen plaats moeten kunnen vinden is het belangrijk rekening te houden met de situering van woningen. Op een plein omringd door woningen zal het aantal muziekevenementen slechts beperkt kunnen worden toegestaan.

In de actualisatie Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (2005) zijn de Jacob van Heemskerckstraat, Burgemeester Engelbertsstraat en Hogeweg aangewezen als 50 km wegen. Deze straten zijn derhalve zoneplichtig. Deze straten bestaan uit twee rijstroken, zodat de zonebreedte 200 meter bedraagt. De straten bestaan thans uit een klinkerverharding. Om geluid en trillingen als gevolg van het verkeer te verminderen, is het voornemen deze straten te voorzien van een asfaltverharding.

5.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 geldt de Wet luchtkwaliteit (Wlk) als deel van de Wet Milieubeheer (titel 5.2 in de WM). Het besluit luchtkwaliteit 2007 is daarmee komen te vervallen.

5.6.1 Wettelijk kader

Onder het voorheen geldende Blk dienden alle besluiten met gevolgen voor de luchtkwaliteit te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen. Met de invoering van het criterium ‘niet in betekenende mate’ (= artikel 5.16 lid 4 WM) hoeven besluiten die onder dat criterium vallen niet meer te worden getoetst aan die grenswaarden. Er kan in die gevallen worden volstaan met het aannemelijk maken dat het voorgenomen project qua omvang beneden de in de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteiteisen)’ (Nibm) genoemde aantallen te bouwen woningen of vierkante meter bruto vloeroppervlak of andere begrenzingen, dan wel het aannemelijk maken dat de concentratietoename ten gevolge van het betreffende besluit niet de 3% grens (of tijdelijke 1% grens) overschrijdt.

In het kader van het besluit luchtkwaliteit 2007 is de luchtkwaliteit getoetst aan de normen. De resultaten hiervan zijn hieronder weergegeven.

5.6.2 Situatie

In het plan zijn een aantal ontwikkelingen opgenomen, onder meer woningen en een reddingspost. De ontwikkelingen zijn langs de Boulevard Barnaart gesitueerd, de huidige (2006) en toekomstige verkeersintensiteit (2010 en 2015) bedragen respectievelijk 9.900, 10.400 en 10.900 motorvoertuigen/etmaal (bron: tellingen gemeente Zandvoort). De bijdrage van de ontwikkelingen op de verkeersintensiteit van de Boulevard Barnaart wordt als verwaarloosbaar beschouwd. In het plangebied is volgens Car 2, versie 7 sprake van vrij lage achtergrondconcentraties van fijn stof namelijk 25 microgram in 2006 en 24 microgram in 2010 en 2015 (exclusief zeezoutcorrectie). Er bevinden zich geen drukke rijks-, provinciale of gemeentelijke verkeerswegen in Zandvoort. Er is tevens geen sprake van grote industriële emissies.

De luchtkwaliteit langs de Boulevard Barnaart is berekend met het Car 2, versie 7. Omdat sprake is van relatief lage achtergrondconcentraties van fijn stof en stikstofdioxide kan ruimschoots worden voldaan aan de normen voor fijn stof en stikstofdioxide.

5.6.3 Samenvatting en conclusie

Voor dit bestemmingsplan is de luchtkwaliteit in het plangebied “Middenboulevard” getoetst aan de normen van het besluit luchtkwaliteit 2007. Hieronder volgen de samenvattende berekeningsresultaten en de conclusie.

- Fijn stof

  Uit de berekeningsresultaten blijkt dat in 2006, 2010, 2015 de grenswaarden voor het jaargemiddelde en het 24 uurs gemiddelde niet worden overschreden.

- Stikstofdioxide

  Uit de berekeningsresultaten blijkt dat in 2006, 2010, 2015 de grenswaarden niet worden overschreden.

- Overige stoffen

  De grenswaarden voor lood, benzeen, koolstofmonoxide, zwaveldioxide worden niet overschreden.

5.6.4 Conclusie luchtkwaliteit

Uit de berekeningsresultaten volgt dat kan worden voldaan aan normen het besluit luchtkwaliteit 2007. Dit onderzoek is begin 2009 door de regionale milieudienst actueel en juist bevonden in het kader van de Wet luchtkwaliteit (2007). Hiermee vormt de Wet luchtkwaliteit geen knelpunt voor realisatie van het plan.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Inleiding

Sterk bepalend voor de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijfsactiviteiten en daarvoor gevoelige functies. Geur, geluid en andere vormen van hinder kunnen bijvoorbeeld het wonen en recreëren negatief beïnvloeden. Met behulp van milieuzonering wordt een ruimtelijke scheiding aangehouden, waardoor de milieubelasting wordt beperkt.

5.7.2 VNG-publicatie

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2007) een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. In deze publicatie wordt een indicatie gegeven van een afstand die in acht moet worden genomen tussen bedrijfsmatige activiteiten en geluidgevoelige bestemmingen.

De afstanden in de VNG-publicatie gaan uit van de afstand tussen de perceelsgrens van het bedrijf (niet de bebouwingsgrens) en de gevel van de geluidsgevoelige bestemming. Reden hiervoor is dat hinder niet alleen optreedt vanuit de bedrijfsbebouwing, maar ook door bedrijfsmatige activiteiten op de bijbehorende onbebouwde gronden. Het is mogelijk om eventueel met aanvullende maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dit geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan beoordeeld worden of het afwijken van de standaard toegestaan kan worden.

Het toetsen van het plan bestaat uit:

- Het toetsen van de afstanden van de te bouwen bedrijven aan de reeds bestaande gevoelige objecten, en
- Het toetsen van de afstanden van de bestaande bedrijven aan de te bouwen gevoelige objecten.

Binnen het plangebied zijn geen milieuhinderlijke bedrijven uit categorie 3 of hoger in de systematiek van de VNG-publicatie aanwezig en bestemd. Het gaat met andere woorden om bedrijvigheid waarvoor geen grote milieuzonering geldt. De milieuregelgeving biedt voldoende bescherming voor gevoelige objecten (lees: woningen) om hinder van de bedrijvigheid te voorkomen. De tekst van het bestemmingsplan volstaat in het kader van bedrijven en milieuzonering.

5.8 Windhinder

De bepaling van de windhinder en het windgevaar in de gebouwde omgeving is in de NEN 8100 vastgesteld. In deze NEN zijn randvoorwaarden opgesteld wanneer een windtunnel- onderzoek noodzakelijk is voor de bepaling van de windhinder en het windgevaar. Voor de verdere uitvoering van het plan zal met in achtneming van de voorwaarden van genoemde NEN een onderzoek moeten plaatsvinden.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Inleiding

Conform het artikel 3.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.

Bij de vaststelling van het besluit als bedoeld in het artikel 3.1 e.v. van de Wro - op grond waarvan de bouw of vestiging van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt toegelaten- wordt conform artikel 5 van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) de grenswaarde, zijnde 10-6 per jaar respectievelijk de richtwaarde, zijnde 10-6 per jaar in acht genomen. In de toelichting op dit besluit wordt conform artikel 12 van het BEVI in elk geval vermeld:

a. de aanwezige en de op grond van dat besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting of inrichtingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;
b. het groepsrisico per inrichting op het tijdstip dat het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in het besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van groepsrisico.

5.9.2 Toetsingskader groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland heeft een toetsingskader groepsrisico opgesteld voor de beoordeling van ruimtelijke plannen (oktober 2005). Aan de hand van het stappenschema wordt het advies verder uitgewerkt.

5.9.3 Stap 1 (risicovolle) activiteiten met gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van de planlocatie kan DSM Agro worden aangeduid als risicobron. Het invloedsgebied van dit bedrijf strekt zich uit tot 12,8 km. van de bron. Op termijn zal deze inrichting worden verplaatst naar een gebied verder weg gelegen van Zandvoort. De twee risicobronnen die in de gemeente Zandvoort liggen, een bovengrondse propaantank bij camping De Duinrand en het gasontvangststation "Mussenpad", hebben geen invloedsgebied dat zich uitstrekt tot over de planlocatie. Bij het raadplegen van de risicokaart Noord-Holland worden geen hogedruk aardgastransportleidingen waargenomen in/nabij de planlocatie.

5.9.4 Stap 2a plaatsgebonden risico

DSM AGRO

De 10-6 PR-contour ligt op het bedrijfsterrein van Corus. De uitstulping aan de onderkant (zuid) van deze contour ligt buiten de terreingrens over een weg (Noordersluisweg). Voor het plangebied 'Middenboulevard' in Zandvoort geldt dat hiermee wordt voldaan aan de wettelijke PR-eis.

5.9.5 Stap 2b Invloedsgebied

DSM Agro heeft een invloedsgebied van 12,8 kilometer. Dit betekent dat op grond van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) voor elk ruimtelijk plan dat een toename van de bevolkingsdichtheid met zich meebrengt, het groepsrisico verantwoord dient te worden.

5.9.6 Stap 3 Kwetsbare objecten

In het plangebied (bestemmingsplan Middenboulevard) zijn verschillende kwetsbare objecten te onderscheiden, namelijk hotels (met restaurants), het casino en pensions.

5.9.7 Stap 4 Groepsrisico

De planlocatie ligt voor ongeveer de helft buiten het invloedsgebied en voor de andere helft erin. Door het RIVM-CEV (Centrum voor Externe Veiligheid) is gemotiveerd gesteld dat een toename van de bevolkingsdichtheid tussen de 5 en de ca. 13 kilometer geen invloed heeft op het groepsrisico. Het verantwoorden van het groepsrisico wordt voor deze planlocatie derhalve niet relevant geacht.

5.9.8 Samenvatting en conclusie externe veiligheid

Bij besluit van 9 juni 2005 heeft de gemeenteraad van Zandvoort het Ruimtelijk Functioneel Plan (RFP) vastgesteld. Dit besluit is door de gemeenteraad heroverwogen bij besluit van

31 oktober 2006 door de vaststelling van de Ruimtelijk Functionele Verkenning. Het bestemmingsplan “Middenboulevard” voorziet in een planologische basis voor de uitvoering van de Ruimtelijke Functionele Verkenning. Met de vaststelling van de Ruimtelijk Functionele Verkenning zal de middenboulevard tussen dorp en zee weer uitstraling krijgen met aandacht voor wervende toeristische voorzieningen en een kwalitatieve uitbreiding van het woningaanbod.

Ten aanzien van Externe veiligheid kan gesteld worden dat er geen huidige en/of beoogde situaties in de planlocatie aan te wijzen zijn, die niet toelaatbaar of onwenselijk zijn of waar

rekening mee dient te worden gehouden.

5.10 Duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen

De gemeente Zandvoort hanteert voor nieuwbouw het convenant duurzaam bouwen. Dit convenant is in 1998 door de raad vastgesteld. Het uitgangspunt in ruimtelijke plannen is, dat de maatregelen uit dit convenant worden toegepast.

In juli 2004 is een energievisie van het plangebied opgesteld door G3 advies. In de energievisie zijn twee energieconcepten uitgewerkt. De aanbevelingen uit de energievisie zijn:

- De energieambitie voor de nieuwbouw en bestaande woningen vaststellen op 20% CO2-reductie ten opzichte van het landelijke bouwbesluit.
- Het opnemen van de energie- ambitie en oplossingrichting in het plan
- De kwaliteitscriteria uit de Ruimtelijk Functionele Verkenning, waaronder de energie- ambitie, toepassen bij de selectie van de ontwikkelaar.
- Marktpartijen betrekken bij de exploitatie van warmte- infrastructuur (aanleg en beheer)

In de energievisie is de CO2-reductie uitgezet tegen de kosten van de verschillende energieconcepten. Het vervolg van het proces is dat bij realisatie van het bestemmingsplan door het bestuur een ambitie wordt gekozen met het daarbij behorende energieconcept. De (mogelijke) ruimtelijke relevante aspecten van dit bestuurlijk vastgestelde energieconcept moeten in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

In 2004 heeft het college het Klimaatbeleid vastgesteld. Het doel van het plan van aanpak klimaatbeleid is het behalen van CO2-reductie bij gemeentelijke gebouwen, woningbouw en door middel van de toepassing van duurzame energie. Maatregelen die vanuit het klimaatbeleid in ruimtelijke plannen dienen te worden ondernomen zijn het aanscherpen van de EPC met 10%. Dit geldt zowel voor woningbouw (EPC 0,72) en utiliteitsbouw (EPC 1,44).

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid (ontwerpbestemmingsplan)

Inzake herontwikkeling/functiewijziging is het plangebied in drie categorieën in te delen:

A te handhaven c.q. positief te bestemmen plandelen:

Deze betreffen met name de te handhaven (woon)gebouwen en de te handhaven verkeers- en verblijfsgebieden aangegeven op de verbeelding ;

B uit te werken plandelen:

Deze betreffen met name de deelgebieden Vuurboetstraat/Thorbecksestraat, het Favaugeplein en Van Fenemaplein Dorp- en Zeezijde;

C te herontwikkelen plandelen:

Deze betreffen de deelgebieden Watertorenplein, Badhuisplein en Palaceplein, in relatie tot de aangrenzende openbare ruimte van de Middenboulevard en de Burgemeester Engelbertsstraat.

De in de huidige staat te handhaven plandelen (A) hebben op de plankaart een positieve bestemming gekregen. Het is hier niet mogelijk om een bouwplan te realiseren als bedoeld in art. 6.2.1. van het Bro. In financieel-economische zin blijven deze plandelen daarom buiten beschouwing.

Voor de mogelijk te herontwikkelen plandelen (B) en te herontwikkelen plandelen (C) is een stedenbouwkundige rekenverkaveling opgesteld in relatie tot een voorlopige grondexploitatieraming en een kwantitatieve parkeerstudie. De grondexploitatieraming is op 24 februari 2009 door de gemeenteraad vastgesteld en biedt als zodanig het financieel richtinggevend kader voor de te herontwikkelen plandelen.

Ten aanzien van de mogelijk te herontwikkelen plandelen (B) is gebleken dat herontwikkeling vanwege de vastgoedwaarde van de betrokken percelen in relatie tot het maximaal mogelijk te realiseren programma slechts mogelijk is als particulieren het initiatief nemen tot herontwikkeling binnen nader door de gemeente te stellen kaders (faciliterend grondbeleid). Daarom is voor deze mogelijk te herontwikkelen plandelen in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast als de financieel-economische haalbaarheid is aangetoond.

Op basis van de op 24 februari 2009 vastgestelde grondexploitatieraming is de conclusie gerechtvaardigd dat herontwikkeling van de deelgebieden Watertorenplein, Badhuisplein en Palaceplein in relatie tot de herinrichting van de openbare ruimte van de Middenboulevard en de Burgemeester Engelbertsstraat met een voor de gemeente positief saldo kan worden gerealiseerd. De gemeente is eigenaar van deze deelgebieden en zal ze met actief grondbeleid herontwikkelen (C). De vastgestelde grondexploitatieraming heeft een kostenniveau van € 24,2 mln., een opbrengstenniveau van € 28,6 mln. en een daarvan afgeleid positief saldo van € 4,3 mln. per 1 januari 2009 op basis van een 'rente-over-kosten'-benadering. Voorzien is in realisering van de herontwikkeling binnen de planperiode van dit bestemmingsplan.

Samengevat is de conclusie dat er alleen bouwplannen zijn voorgenomen op de gemeentelijke eigendommen. De exploitatieraming sluit op een positief saldo, waarmee het kostenverhaal

afdoende is verzekerd. Vanwege de gemeentelijke eigendomssituatie zal de gemeente het plan uitvoeren conform de aan de exploitatie ten grondslag liggende fasering en inrichtingseisen. Daarmee is aan de voorwaarden van art. 6.12 Wro voldaan en besluiten wij geen exploitatieplan vast te stellen.

6.2 Handhaving

Handhaving is een belangrijk juridisch aspect in de uitvoering van het plan. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid: alle grondeigenaren en -gebruikers binnen het plangebied kunnen weten aan welke planologische regels zij zich dienen te houden. Voorts dienen zij door de gemeente daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

Met deze oogmerken is in dit plan allereerst gestreefd naar duidelijkheid van de plankaart en eenvoud in de voorschriften. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de 'toegankelijkheid' en 'leesbaarheid'), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Eveneens geldt hoe minder 'knellend' de voorschriften zijn, hoe kleiner de kans is dat het met de voorschriften wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers alleen die regels gerespecteerd, waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

Uiteraard draagt het gemeentebestuur de verantwoordelijkheid om toe te zien op de opgenomen regels in het bestemmingsplan. Zeker waar deze regels betrekking hebben op hoofdzaken zal op de naleving van het bestemmingsplan met stiptheid worden toegezien.

Indien zich strijdige en ongewenste ontwikkelingen of activiteiten voordoen, staat ten behoeve van de handhaving van het verbod in de Algemene Wet Bestuursrecht, een aantal bevoegdheden ter bevordering van de naleving van de voorschriften ter beschikking. Bij het toepassen van deze bevoegdheden tot het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom wordt gebruik gemaakt van een opgesteld draaiboek.

De controle op de naleving van het bestemmingsplan wordt uitgevoerd door de werkeenheid leefomgeving en handhaving. Nadat een (niet te legaliseren) feit is geconstateerd, zal ingevolge het draaiboek, behoudens spoedeisende gevallen, eerst de overtreder worden benaderd om aan de overtreding een einde te maken. Dit kan door middel van het staken en opheffen van de strijdigheid. Indien de strijdigheid niet wordt beëindigd zal die aan het dagelijks bestuur van de gemeente worden gemeld met het voorstel om met het middel van bestuursdwang of door het opleggen van een dwangsom te bevorderen, dat de situatie in overeenstemming wordt gebracht met de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Daartoe zal aan de overtreder een besluit worden gezonden, waarin is vermeld binnen welke termijn de overtreding moet worden beëindigd. Tevens staat in het besluit vermeld, welke actie vanuit de gemeente kan worden verwacht, indien de strijdigheid niet wordt beëindigd. De kosten van deze handhaving worden op de overtreder verhaald.

De systematiek van het bestemmingsplan combineert gedetailleerde en uit te werken bestemmingen. Met deze combinatie wordt gestreefd naar evenwicht tussen flexibiliteit, globaliteit en gedetailleerdheid in de regelingen.

Hoofdstuk 7 Juridische opzet

7.1 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan Middenboulevard van de gemeente Zandvoort bestaat voor het juridisch bindende gedeelte uit de regels en de kaart. Onderhavige toelichting geeft de belangenafweging weer die ten grondslag heeft gelegen aan het opstellen van de plankaart en de regels. In dit hoofdstuk wordt de vertaalslag van idee naar regels en kaart nader toegelicht.

De analoge verbeelding van de kaart is getekend op een topografische ondergrond schaal 1:1000. Door middel van coderingen en/of arceringen zijn de diverse voorkomende bestemmingen aangegeven. De materiële inhoud van de bestemmingen welke op de kaart voorkomen, is beschreven in paragraaf II van de regels.

De regels (samen met de kaart) zijn het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de binnen de gegeven bestemmingen aanwezige bebouwing en zijn onderverdeeld in een viertal hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Algemene en technische bepalingen

In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van een aantal in het plan voorkomende begrippen en in artikel 2 is opgenomen op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoering dient te worden gemeten.

Het meten van het peil vraagt bijzondere aandacht. In de regels is op een tweetal plaatsen een afwijkende regeling opgenomen ten opzichte van de begripsbepaling. Voor Centrum Uit te Werken Bestemming geldt dat het peil moet worden bepaald door te meten vanaf de Jacob van Heemskerkstraat respectievelijk Burg. Engelbertsstraat/Thorbeckestraat. De bouwhoogte voor de locatie watertorenplein wordt gemeten vanaf het maaiveld van het parkeerterrein. Voor het van Fenemaplein geldt dat binnen de bestemming V-VB voor de hoogte van de kiosken gemeten moet worden vanaf de bovenkant van de parkeergarage.

- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In deze paragraaf zijn de bestemmingen en het gebruik van de bebouwing en van de gronden aangegeven. In paragraaf 7.3 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

- Hoofdstuk 3 en 4: Algemene en slotregels

Deze hoofdstukken omvatten de algemeen geldende, niet bestemmingsspecifieke regels, te weten algemene ontheffingssbepalingen, algemene wijzigingsbevoegdheden, een algemene gebruiksbepaling, overgangsbepalingen, de strafbepaling en de titelbepaling. Zie paragraaf 7.4 voor een toelichtende beschrijving.

7.2 Driedeling

Bij het opstellen van de plankaart en regels zijn drie zaken te onderscheiden. Gebouwen en functies die binnen de planperiode van tien jaar ongewijzigd zullen blijven zijn conform het feitelijke gebruik bestemd.

De gronden waarvan al voldoende duidelijk is hoe ze in de komende tien jaar zullen worden gaan gebruikt zijn in overeenstemming met de Ruimtelijk Functionele Verkenning voorzien van een passende bestemming. Deze bestemmingen zorgen enerzijds voor rechtzekerheid naar huidige omwonenden en toekomstige gebruikers. Anders bieden deze bestemmingen nog de nodige flexibiliteit om in de nabije toekomst binnen de gestelde kaders in te kunnen spelen op nieuwe marktontwikkelingen.

De onderdelen waarvan op dit moment nog niet duidelijk is hoe ze in de nabije toekomst worden uitgewerkt, zijn bestemd als wijzigingsbevoegdheid of als uit te werken bestemming.

7.3 Bestemmingen

Om het plangebied in de loop der tijd te kunnen omvormen zoals aangegeven in de Ruimtelijk Functionele Verkenning is besloten om te werken met een beperkt aantal bestemmingen. Deze bestemmingen zijn gekozen op basis van de meest in het oog springende bestemming. In de regels komt dit terug door binnen de eindbestemmingen per functie aan te geven op welke bouwlaag deze zijn toegestaan.

7.3.1 Centrum

Het gebouw op de hoek van de Thorbeckestraat/Boulevard Paulus Loot, de Watertoren, het Seinposthotel en het bestaande Palacehotel hebben de bestemming Centrum gekregen. Per bouwlaag is hier aangegeven wat mag. Daarnaast is specifiek per bestemmingsgebied aangegeven wat hier aanvullend specifiek wel en niet mag.

Voor C3 en C4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het gebouw te voorzien van een tweetal extra bouwlagen als ter plaatse kan worden voorzien in de extra parkeerdruk.

7.3.2 Wonen

Binnen de bestemming “Wonen” wordt gedacht aan de functie wonen en parkeren. Op de verbeelding is de bestemmingscategorie samen met de maximale goot- en bouwhoogte dan wel een maximale bouwhoogte terug te vinden. Gebouwen met verschillende hoogten worden van elkaar gescheiden door een hoogtescheidingslijn. Onderscheid wordt gemaakt in de bestemmingen voor woningen (W1), gestapelde woningen (W2) en beide (W1-2).

Waar een functionele aanduiding is opgenomen zijn op de begane grond andere functies toegestaan zoals cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening en horeca. Voorts zijn door middel van een specifieke aanduiding de pensions aangegeven.

Voor het watertorenplein is de bestemming WG opgenomen omdat deze bestemming nieuwe bouwplannen toelaat waarbinnen nog flexibiliteit gewenst is. Voor het oprichten van gebouwen is een bouwgrens opgenomen, eenmaximaal te bebouwen oppervlak voor de hoofdgebouwen en een maximale bouwhoogte. Ter plaatse van de aanduiding 'pg' is een parkeergarage toegestaan.

Voor de woningen aan de Bm. Engelbertsstraat is een wijzigingsgebied opgenomen, waardoor de hoofdgebouwenzone met drie meter kan worden vergroot. Hiermee kan het woonoppervlak van de betreffende woningen worden vergroot.

7.3.3 Horeca

De gronden met deze bestemming mogen worden gebruikt als hotel. Op de kadastrale gronden behorende bij het hotel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming naar Centrum voor het oprichten van een nieuw gebouw met daarin meer gebruiksmogelijkheden dan alleen horeca. Om het laten passen in de omgeving zijn maximale maten opgenomen voor de goot en bouwhoogte.

7.3.4 Maatschappelijk

Deze bestemming is toegekend aan de Rotonde. Het bijzondere van dit gebouw bestaat uit het feit dat het zijn ingang heeft aan het strand. Vanaf het peil gemeten vanaf het strand is er sprake van twee bouwlagen. Vanaf de zijde van de Strandweg is dit gebouw nauwelijks zichtbaar. Het dak van de bovenste bouwlaag wordt momenteel gebruikt als openbare ruimte als onderdeel van de Strandboulevard. Tevens is het bestaande gebouw van de KNRM bestemd als maatschappelijke doeleinden. Verder is een aantal nutsgebouwen bestemd tot maatschappelijk.

7.3.5 Detailhandel

De bestaande supermarkt is overeenkomstig de huidige situatie bestemd tot detailhandel. Deze bestemming kan worden gewijzigd naar de bestemming Wonen 2 met een specifieke aanduiding van detailhandel op de eerste en tweede bouwlaag.

7.3.6 Verkeer en verblijfsgebied

De doorgaande verkeersroute is bestemd tot verkeersdoeleinden. De openbare ruimte om de gebouwen heen en de boulevard is bestemd tot verblijfsgebied. Binnen de bestemming verblijfsdoeleinden mogen onder het maaiveld parkeerkelders worden aangelegd, voor zover ontheffing wordt verkregen van Rijnland. Hierbij geldt dat het peil wordt berekend vanaf het maaiveld. Dit houdt in dat wordt gemeten vanaf het afgewerkte terrein ter plaatse van de bebouwing.

Er is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied om de realisatie van een parkeerlaag onder nieuw maaiveld mogelijk te maken.

7.3.7 Centrum, Uit te werken bestemming

De gronden op het Badhuisplein en het palacegebied zijn buiten het bestaande Palacehotel bestemd voor Centrum, uit te werken. Hiervoor is een aantal uitwerkingsregels opgenomen. Voor het Palacegebied is in principe een drietal uitwerkingsprincipes opgenomen. Hierbij is zoveel als mogelijk aangesloten op de uitkomsten van de bewonersavonden en de uitgangspunten van de beeldkwaliteitsnotitie. Op basis van concretere uitwerkingen zullen deze gebieden specifiek worden bestemd.

7.3.8 Dubbelbestemmingen

Om de waarden op het gebied van archeologie, het duin(dijk)lichaam en bijbehorende zone als waterkering te beschermen is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen die er op gericht zijn om de voorkomende waarden te beschermen.

7.3.9 Algemene en aanvullende bepalingen

In hoofdstuk drie en vier van de regels zijn bepalingen opgenomen die algemeen gelden voor de bestemmingen die zijn opgesomd in Paragraaf II van de regels. Hierbij kan worden gedacht aan algemene ontheffingsbepalingen, algemene wijzigingbevoegdheden, algemene gebruiksbepalingen, een overgangsbepaling, een strafbepaling en de titelbepaling.

Algemene wijzigingsgebieden:

Voor een aantal specifieke bestemmingen zijn wijzigingsegels opgenomen. Deze wijzigingsregels hebben betrekking op de bestemmingen C3 en C4 (verhogen bouwhoogte),. De horecafunctie aan de boulevard Paulus Loot naar “Centrum”, de woningen aan de Bm Engelbersstraat (vergroten woonoppervlak) en het verblijfsgebied aan het Burg. Van Fenemaplein (dorpszijde) voor een gebouwde parkeervoorziening onder nieuw maaiveld.

Voor een drietal deelgebieden zijn algemene wijzigingsgebieden opgenomen. Dit betreffen de gebieden:

1. Watertorenplein
2. Vuurboetstraat;
3. Fauvageplein.

Ad 1 Watertorenplein

Voor deze locatie gelden op dit moment de bepalingen van de bouwverordening. In de huidige situatie bevindt zich een watertoren met een hoogte van 47 meter en een villa aan de Marisstraat bestaande uit één bouwlaag met kap met aan de zijde van de Torenstraat een garagecomplex. Het vastgestelde bestemmingsplan van 7 mei 2007 bood de mogelijkheid van een bebouwing rondom de bestaande watertoren met een bouwhoogte van 14 meter en aan de zijde van de Torenstraat een bouwhoogte van 7 meter.

Vanuit de rekenverkaveling is al nagedacht over de invulling waarbij een minder volgebouwd alternatief naar voren is gekomen.

Uit de overleggen met de bewoners zijn verschillende alternatieven naar voren gebracht waaronder deels een bebouwing op de Marisstraat en op die locatie een tweede (half hoge) toren gekoppeld aan de watertoren middels een restaurant. De zijde aan de Westerparkstraat diende echter onbebouwd te blijven. Het voorstel om een deel van de Marisstraat te betrekken bij de herontwikkeling van dit gebied dient nog verder te worden uitgewerkt.

De watertoren is in het bestemmingsplan als zodanig gehandhaafd met de bestemming van “Centrum”. Een mogelijke sloop van de bestaande watertoren is geen issue voor het bestemmingsplan. Aansluitend aan de watertoren kan in het verlengde van de bestaande villa een bouwvlak worden aangegeven met een bouwhoogte van respectievelijk 14 en 7 meter. De Marisstraat is bestemd voor “Verkeer”. Voor het gebied ten zuiden van de Watertoren inclusief deel Marisstraat is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wro een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij een andere invulling van de bebouwing zoals o.a. door de bewoners is voorgesteld kan worden gerealiseerd.

Ad 2 Vuurboetstraat

Ook voor deze locatie gelden op dit moment de bepalingen van de bouwverordening.

In het d.d. 7 mei 2007 vastgestelde bestemmingsplan was de bestaande situatie positief bestemd met een wijzigingsbevoegdheid voor een herontwikkeling van dit gebied. Gelet op het aangenomen amendement is voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen overeenkomstig het eerder vastgestelde bestemmingsplan.

Ad 3 Fauvageplein

Voor het gebied van "De Favaugeplein" zijn thans de bepalingen van de bouwverordening van toepassing. Dit betekent o.a. dat binnen de aangegeven rooilijnen een bebouwing is toegestaan met een bouwhoogte van 15 meter en de bestemming hiervan niet nader is vastgelegd. De parkeernormen zijn in de bouwverordening wel geregeld.

De bewoners onderzoeken thans de haalbaarheid om door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) het gebied te herontwikkelen. Er zijn echter nog geen concrete plannen om dit in juridische zin in het bestemmingsplan vast te leggen.

Derhalve is ervoor gekozen om de om de bestaande situatie positief te bestemmen zoals in het op 7 mei 2007 vastgestelde bestemmingsplan is vastgelegd. Daaraan is een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6 Wro opgenomen, waarin de binnen de maximale randvoorwaarden van bebouwing, functies en bouwhoogten het plan nader kan worden gewijzigd, zodra de plannen en de financiële haalbaarheid concreter zijn.

De wijzigingsregels zijn vergelijkbaar met de randvoorwaarden van het ontwerpbestemmingsplan van december 2006.

Voor het Favaugeplein is voor de bestaande situatie een extra parkeerdek opgenomen, zoals in het op 7 mei 2007 vastgestelde bestemmingsplan ook mogelijk was. Hierdoor is een uitwisseling van het parkeren binnen het plangebied mogelijk. Uit de overleggen met de betrokken bewoners blijkt, dat er tegen een dergelijke voorziening niet direct bezwaren bestaan, mits goed ingepast en afgezoomd aan de dorpszijde. Voorts is van de zijde van de de bewoners van de Burgemeester Engelbertsstraat het verzoek gedaan om de woningen aan de zijde van het parkeerterrein uit te kunnen breiden. Dit is eveneens door middel van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6 Wro opgenomen, waarbij aansluiting is gezocht op de bestaande bouwhoogten en een kap verplicht is gesteld.

Algemene gebruiksregeling

In de algemene gebruiksbepaling is een regeling opgenomen voor parkeernormen. In hoofdstuk vier is verwezen naar de beeldkwaliteitsnotitie waarin een algemene beschrijving is opgenomen van de te verwachten kwaliteit in het gebied. Deze beschrijving is tot stand gekomen in samenspraak met de gemeenteraad en bewoners. Waar mogelijk zijn de aandachtspunten uit de bewonersavonden overgenomen en vertaald naar het bestemmingsplan. Per wijzigingsbevoegdheid zijn randvoorwaarden opgenomen waaronder de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. In de regels wordt verwezen naar de beeldkwaliteitsnotitie middels het stellen van nadere eisen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Stappen

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt, dient de procedure te worden doorlopen, zoals deze is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening.

Kort weergegeven betreft het de volgende stappen:

1. In deze fase vindt het vooroverleg plaats als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening;
2. Ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan, met de bekendmaking van de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Horen van diegenen die hun zienswijze naar voren hebben gebracht.
3. Vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de reacties op de naar voren gebrachte zienswijzen en de ambtshalve zienswijzen) door de gemeenteraad.
4. Ter inzage legging van het vastgestelde plan, met de bekendmaking van de mogelijkheid van beroep bij Raad van State.

8.2 Vooroverleg

Overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening is gevoerd met:

- Provincie van Noord-Holland
- VROM-Inspectie regio Noord-West
- Kamer van Koophandel
- Hoogheemraadschap van Rijnland

Door de gemeente Zandvoort was voor het vooroverleg een termijn gesteld van drie weken. Indien er binnen die termijn geen bericht zou zijn ontvangen ging de gemeente ervan uit dat er geen bezwaren waren. Na de drie weken hebben de hierboven genoemde instanties alsnog laten weten dat er geen bezwaren waren tegen de uitgangspunten van het plan.

De provincie van Noord-Holland heeft mondeling laten weten geen bezwaar te hebben tegen de uitgangspunten van het ontwerpbestemmingsplan;

De Kamer van Koophandel onderschrijft het economisch en toeristisch belang van Zandvoort en ondersteunt de plannen tot herontwikkeling van de Middenboulevard.

Buiten de termijn van drie weken voor het vooroverleg, doch wel binnen de zienswijzenperiode is de reactie van het Hoogheemraadschap Rijnland ontvangen. Paragraaf 5.3 van de toelichting is naar aanleiding van deze reactie aangepast.

De Inspectie VROM heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan.

Het bestemmingsplan is nader aangevuld en aangepast naar aanleiding van het vooroverleg.

8.3 Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 9 juli 2009 ter visie gelegen. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van het raadsbesluit over de ontvangen zienswijzen, de ambtshalve aanpassingen van 29 september 2009 en de in het kader van de raadsbehandeling ingediende amendementen.

Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar het advies van de hoorcommissie van 2 september 2009 zoals onderdeel uitmakend van het raadsbesluit van 29

september 2009.

Voor de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar het raadsvoorstel "Voorgestelde ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan Middenboulevard" van 10 september 2009 zoals onderdeel uitmakend van het raadsbesluit van 29 september 2009.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Bestemmingsplan 'Middenboulevard' van de gemeente Zandvoort.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand

1.3 aan-huis-verbonden-beroep:

een dienstverlenend of vrij beroep (zoals medisch, paramedisch, therapeutisch, juridisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en/of administratief) dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 aanbouw:

een aan het hoofdgebouw gebouwde en daaraan ondergeschikte en afzonderlijke ruimte, waarmee het rechtstreeks in verbinding staat.

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 achtergevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.8 antenne installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antenne drager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 antennedrager:

antennemast of andere constructie waaraan een antenne is bevestigd.

1.10 archeologisch waardevol gebied

de aan het gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied mogelijk voorkomende overblijfselen uit de oude tijd.

1.11 automatenhal

een bedrijf gericht op de exploitatie van speel- en gokapparatuur, zoals een flipperkasten- en fruitautomatenhal, een snookergelegenheid of een casino.

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.13 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.14 bestaand

a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp danwel gebouwd is of kan worden krachtens een verleende bouwvergunning;
b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het plan;
c. bij (goot)hoogte: de hoogte respectievelijk goothoogte ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan danwel gebouwd is of kan worden krachtens een verleende bouwvergunning.

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijhorende voorzieningen:

al dan niet gebouwde voorzieningen, van beperkte omvang, ondergeschikt aan en ten dienste van de bestemming, welke bijdragen aan een doelmatig gebruik van de gronden en/of gebouwen, met dien verstande dat deze voorzieningen niet mogen leiden tot een substantiële wijziging en/of beperking van het gebruik van de gronden overeenkomstig de bestemming en voorts geen hinder voor de omgeving mogen veroorzaken.

1.18 bijgebouw:

een op zich zelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig en functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.19 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwlaag of laag:

de begane grond of een verdieping van een gebouw met uitsluiting van kelder, onderhuis, zolder of vliering.

1.22 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.23 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.25 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.26 colletief particulier opdrachtgeverschap:

een groep particulieren (georganiseerd in een vereniging of stichting) die een bouwlocatie verwerft en gezamenlijk in eigen beheer met zelf gekozen partners een (woning)bouwproject ontwikkelt en realiseert.

1.27 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.28 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.29 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending elders dan ter plaatse en anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.30 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten op commerciële dan wel niet-commerciële basis niet zijnde een seksinrichting.

1.31 dienstwoning

een woning in of bij een hoofdgebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het terrein noodzakelijk is.

1.32 differentiatievlak:

een op de kaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bestemmingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.

1.33 discotheek:

een dansgelegenheid in combinatie met het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.34 erf:

de oppervlakte van het bouwperceel uitgezonderd de oppervlakte van het bouwvlak en uitgezonderd als “Tuin of onbebouwd erf” bestemde gronden.

1.35 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.36 geluidsbelasting vanwege industrielawaai:

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.37 geluidsgevoelige functies

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt.

1.38 geluidszoneringsplichtige inrichtingen: racecircuit

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld.

1.39 gezondheidstoerisme:

een recreatieve vorm van vrijetijdsbesteding met als doel een goede gezondheid gericht op enerzijds ontspanning of anderzijds een medische georiënteerde wijze van invulling op basis van een medische indicatie.

1.40 gestapelde woningen

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid moet worden beschouwd.

1.41 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder en krachtens deze wet vastgestelde regels.

1.42 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.43 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

1.44 horecabedrijf categorie A:

een aanloopgericht horecabedrijf, zijnde een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan met name bezoekers van centrumvoorzieningen, zoals ijssalons, croissanterieën, en naar de aard daarmee gelijk te stellen horecabedrijven .

1.45 horecabedrijf categorie B:

een restaurant en/of een café-/restaurant, zijnde een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden.

1.46 horecabedrijf categorie C:

een cafetaria en/of snackbar, zijnde een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van eenvoudige etenswaren en dranken, met een in het algemeen gespreide bezoekersfrequentie gedurende een groot deel van de dag en avond, waarbij de bedrijvigheid zich zowel in als om de lokaliteit voltrekt.

1.47 horecabedrijf categorie D:

een café en/of bar, zijnde een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van dranken, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, waarbij de bedrijvigheid zich voornamelijk binnen de lokaliteit voltrekt.

1.48 horecabedrijf categorie E:

een bar-/dancing, zijnde een bar waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen, en naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, zoals discotheken en nachtclubs.

1.49 horecabedrijf categorie F:

een hotel en/of pension, zijnde een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies.

1.50 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-) overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

1.51 kap:

een dak bestaande uit twee hellende dakvlakken.

1.52 kunstwerken:

werken van beeldende kunst.

1.53 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, welke is gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.54 leefklimaat:

het samenspel van ruimte, bezonning en wind zodanig dat dat als aangenaam kan worden ervaren.

1.55 logiesverstrekking:

het gedurende een beperkte periode per jaar aanbieden of verstrekken van nachtverblijf aan ten hoogste vier personen per nacht.

1.56 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.57 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied.

1.58 milieucategorie:

een milieucategorie, zoals is aangegeven in de 'Lijst van toegelaten bedrijfstypen' (bijlage 1 van deze voorschriften).

1.59 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken of in het ongerede geraakte voer- en vaartuigen, woonschepen of arken, caravans, tentwagens en kampeerauto's voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten.

1.60 overkapping:

een bouwwerk dat in beginsel geen gebouw is en dat strekt tot vergroting van het woongenot of van het gebruik van het gebouw of de standplaats, zoals in een winkelstraat, een carport, een afdak(je) bij de voordeur of voor de opslag van openhaardhout dan wel voor het stallen van fietsen, alsmede een luifel.

1.61 peil:

5. voor een bouwwerk dat grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
6. voor andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwwerk,

tenzij in de regels anders is bepaald.

1.62 praktijkruimte:

een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor de uitoefening van aan huis verbonden beroepen.

1.63 pension:

een woning, waarin als nevenactiviteit het verstrekken van logies (per nacht) plaatsvindt, met de daarbij behorende verstrekking van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

1.64 primaire waterkering, kernzone:

dijk, duin of kunstwerk of een aaneenschakeling hiervan, welke over een bepaalde lengte de functie heeft water te keren.

1.65 recreatie

ontspanning in de vrije tijd in de vorm van amusement, sport en spel.

1.66 recreatiewoning:

een gebouw dat dient als recreatiewoonverblijf, waarvan de gebruikers hun woonverblijf elders hebben.

1.67 restaurant:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie te plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.68 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.69 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch of pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekswinkel, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.70 sportief en actief toerisme:

alle vormen van recreatie gericht op één of meer sporten.

1.71 standplaats:

een plaats ingericht voor het plaatsen van een verkoopwagen ten behoeve van het te koop aanbieden van dranken en etenswaren.

1.72 uitbouw:

een ondergeschikte uitbreiding van een hoofdgebouw, ten behoeve van een uitbreiding van de hoofdfunctie, zonder dat daarbij een afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw wordt toegevoegd.

1.73 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen; op een hoekperceel wordt de zijgevellijn, die naar de weg of het openbaar groen is gekeerd, ook beschouwd als voorgevelrooilijn.

1.74 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.75 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en of de daarvoor benodigde stoffen.

1.76 waterkering, kernzone:

dijk, duin of kunstwerk of een aaneenschakeling hiervan, welke over een bepaalde lengte de functie heeft water te keren.

1.77 wellness:

het begrip wellness bestaat uit twee aspecten te weten gezondheidstoerisme en sportief en actief toerisme al dan niet in combinatie met verblijf.

1.78 Wet geluidhinder:

de Wet geluidhinder, die rechtskracht had ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

1.79 winkel:

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel

1.80 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.81 woningwet:

de Woningwet zoals deze luidde ten tijde van de ter inzage legging van dit plan.

1.82 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten op commerciële dan wel niet-commerciële basis.

1.83 zwembad:

een op het erf gesitueerd bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van zwemmen en recreëren in niet - bedrijfsmatige zin.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de perceelsgrens:

de afstand van een gebouw of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, tot een perceel- of bestemmingsgrens wordt gemeten tussen die grens en enig punt van dat bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:

de som van het oppervlak van alle bouwwerken binnen een bouwperceel, een bouwvlak of een ander terrein .

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een bouwwerk:

de goothoogte van een gebouw wordt, afhankelijk van het geveltype, buitenwerks gemeten van het peil tot:

a. bij topgevels (trap-, tuit-, hals- of klokgevels): tot aan de aanzet van de geveltop;
b. bij lijstgevels: tot aan de bovenkant van de kroon- of gootlijst;
c. bij overige geveltypen: tot aan de bovenkant van de goot resp. druiplijn boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
d. bij een lessenaarsdak wordt de hoogste goot beschouw als een nokhoogte;
e. indien zich op een gebouw, aan een of meer van de naar de weg gekeerde zijden van het gebouw, één of meer dakkapellen bevinden, waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte, wordt de snijlijn van het buitenwerks gevelvlak met het buitenwerks dakvlak van de dakkapel als snij-lijn aangemerkt.

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 inhoud van een gebouw:

de inhoud van een gebouw wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de gemeenschappelijke scheidsmuren en de buitenwerkse dakvlakken met in begrip van erkers, dakkapellen, en boven peil.

2.9 lengte, breedte of diepte:

de lengte, breedte of diepte van een gebouw wordt gemeten tussen de verticale projecties van de buitenzijden van de gevels c.q. de lijnen door het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren.

2.10 lijndiktes:

In verband met de lijndiktes moet bij het meten van de diepte/breedte van het vlak gemeten worden door bij de op de kaart getekende lijnen het hart van de lijn te meten.

2.11 oppervlakte:

de oppervlakte van een gebouw wordt gemeten tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels c.q. de lijnen door het hart van de gemeenschappelijke scheidsmuren.

2.12 uitzonderingen:

De in deze voorschriften gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op het in horizontale zin uitsteken van bouwdelen als goot- en kroonlijsten, gevellijsten, plinten, kozijnen, stoepen, stoeptreden, stoeppalen of -hekken, dorpels en afvoerpijpen voor hemelwater.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. De voor 'Centrum' aangegeven gronden zijn bestemd voor:
1. detailhandel;
2. horeca;
3. dienstverlening;
4. casino, uitsluitend als ter plaatse van de aanduiding 'SBA-casino';
5. kantoren;
6. wellness;
7. maatschappelijke doeleinden;
8. woningen;
9. aan-uit en bijgebouwen
10. erven en bijbehorende voorzieningen;
11. parkeren;
12. verblijfsgebied;
13. brandgangen en ontsluitingspaden;
14. stoepen, stoeptreden en hellingbanen,

waarbij wordt gestreefd naar het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het racecircuit van geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone-racecircuit',

b. met dien verstande dat:
1. detailhandel, uitsluitend op de eerste bouwlag of het aansluitende maaiveld is toegestaan;
2. dienstverlening, uitsluitend op de eerste bouwlaag of aansluitend maaiveld is toegestaan;
3. kantoren uitsluitend in de kelderverdieping, en op de eerste en tweede bouwlaag zijn toegestaan;
4. welness in de kelderverdieping en op alle bouwlagen is toegestaan;
5. maatschappelijke doeleinden op alle bouwlagen zijn toegestaan;
6. woningen op alle bouwlagen zijn toegestaan;
7. parkeren alleen is toegestaan op begane grond. Parkeren onder de begane grond is uitsluitend toegestaan ter plaatse van een bestaande parkeergarage.
8. ter plaatse van 'C1'geldt dat voor horeca uitsluitend horecabedrijven A en B in de eerste bouwlaag zijn toegestaan;
9. ter plaatse van 'C2' geldt dat voor horeca, uitsluitend horecabedrijven A tot en met D en F zijn toegestaan;
10. ter plaatse van 'C3'geldt dat voor horeca, uitsluitend horecabedrijven categorie A en B in de eerste bouwlaag zijn toegestaan;
11. ter plaatse van 'C4' geldt voor horeca dat horecabedrijven A tot en met D en horecabedrijven categorie F zijn toegestaan met dien verstande dat horecabedrijven categorie A tot en met D uitsluitend op de eerste bouwlaag of aansluitend maaiveld is toegestaan en horecabedrijven categorie F op alle bouwlagen zijn toegestaan;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene regels

a. De verticale diepte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 m beneden peil, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding 'parkeergarage'.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Op de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
c. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
d. Ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte (m) geldt dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
e. Ter plaatse van de aanduiding maximale goot- en bouwhoogte (m) geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat als het hoofdgebouw plat is afgebouwd, de in de aanduiding aangegeven goothoogte als maximum geldt;
f. Indien het gebouw wordt voorzien van een kap, mag de dakhelling niet meer mag bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak.
g. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding doorgang' mag alleen een overkapping worden gebouwd op een hoogte van ten minste 12 meter.

3.2.3 Bij en aan- en uitbouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen, aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:

a. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits deze achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
b. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak mag niet meer dan 35% van het erf beslaan met een maximum van 50 m^2 ;
c. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uit ten hoogste één bouwlaag bestaan, waarbij ten behoeve van de vormgeving een kap is toegestaan, die echter niet mag worden voorzien van dakkapellen;
d. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,00 m respectievelijk 5,00 m bedragen, met dien verstande dat:
   1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak; en
   2. voor van een plat dak voorziene bijgebouwen en aan- en uitbouwen een maximale bouwhoogte geldt van 3,00 m;
e. indien een balkon c.q. een dakterras op het dak van een bijgebouw, aan- en uitbouw wordt gebouwd, dan mag de overschrijding van de achtergevelrooilijn maximaal 1,50 m bedragen, met een maximale oppervlakte van 10 m^2.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte van erfascheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 1,00 meter;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2,5 m mag bedragen, met uitzondering van verkeersborden, lichtmasten, verkeersregelinstallaties en kunstwerken, waarvan de hoogte niet meer dan 6,5 m mag bedragen, en met uitzondering van vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 8 m mag bedragen.

3.3 Ontheffing van de regels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

a. het toestaan van parkeren onder het peil tot een verticale diepte van 6 meter, met dien verstande dat eerst een ontheffing van de beheerder van de waterkering moet zijn verleend.
b. het toestaan van parkeren op de eerste verdieping.

3.4 Specifieke gebruiksvoorschriften

3.4.1 aan-huis-verbonden-beroep

In of bij een woning is een praktijkruimte toegestaan voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

a. de activiteiten mogen geen hinder voor de woonsituatie opleveren en mogen niet op grond van de Wet milieubeheer vergunningplichtig zijn;
b. de activiteiten mogen naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
c. de activiteiten mogen geen detailhandel en geen horeca betreffen;
d. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
e. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan de woonfunctie en dienen daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven en de praktijkruimte maximaal 40% van de bebouwde oppervlakte bedraagt.

3.4.2 Aan huis verbonden logiesverstrekking

Het is toegestaan een gedeelte van een woning in te richten en te gebruiken ten behoeve van logiesverstrekking. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

a. de logiesverstrekking mag naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
b. de logiesverstrekking mag geen nadelige invloed uitoefenen op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
c. de logiesverstrekking mag geen afbreuk doen aan de woonfunctie en dient daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven;
d. mede ter handhaving van de hiervoor genoemde bepalingen mag per woning per nacht aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verstrekt;

3.5 Nadere eisen

Vanwege het specifieke Zandvoortse karakter wordt veel waarde gehecht aan de beeldkwaliteit van het gebied. Voor de bebouwing binnen deze bestemmingen geldt dat:

a. de verschijningsvorm van de te realiseren of aan te passen bebouwing aansluit op de uitgangspunten van de beeldkwaliteitnotitie;
b. er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging C3

De raad is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet op de Ruimtelijke ter plaatse van 'C3' de bestemming te wijzigen in die zin dat ter plaatse van het hoofdgebouw met een aanduiding van 30 m bouwhoogte, twee extra bouwlagen kunnen worden toegestaan, met dien verstande dat:

a. de totale bouwhoogte van de twee extra bouwlagen niet meer mag bedragen dan zes meter;
b. de extra bouwlagen voorzien in parkeren op eigen erf, zoals omschreven in artikel 20.3 van deze regels;
c. wanneer dit niet mogelijk is, dient het parkeren in de directe nabijheid van het wijzigingsgebied plaats te vinden.

3.6.2 Wijziging C4

De raad is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van 'C4' de bestemming te wijzigen in die zin dat ter plaatse van het hoofdgebouw twee extra bouwlagen kunnen worden toegestaan, met dien verstande dat:

a. de totale bouwhoogte van de twee extra bouwlagen niet meer mag bedragen dan zes meter;
b. de extra bouwlagen voorzien in parkeren op eigen erf, zoals omschreven in artikel 20.3 van deze regels;
c. wanneer dit niet mogelijk is, dient het parkeren in de directe nabijheid van het wijzigingsgebied plaats te vinden.

Artikel 4 Detailhandel

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel;
b. bijgebouwen en aan- en uitbouwen;
c. erven en bijbehorende voorzieningen;
d. brandgangen en ontsluitingspaden;
e. stoepen, stoeptreden en hellingbanen;
f. parkeren op eigen erf,

waarbij wordt gestreefd naar het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het racecircuit van geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone-racecircuit',

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene regels

a. de verticale diepte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 m beneden peil;

4.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat, indien een hoofdgebouw plat is afgedekt, de in de aanduiding aangegeven goothoogte als maximum bouwhoogte geldt;
c. indien een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, zal de dakhelling niet meer bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak.

4.2.3 Voor het bouwen van bijgebouwen, uit- en aanbouwen gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als achter het ter plaatse aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen per bouwperceel mag buiten het bouwvlak maximaal 35% van het erf beslaan met een maximum van 50 m^2;
c. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uit ten hoogste één bouwlaag bestaan, waarbij ten behoeve van de vormgeving een kap is toegestaan, die echter niet mag worden voorzien van dakkapellen;
d. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,00 m respectievelijk 5,00 m bedragen, met dien verstande dat:
    1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak;
    2. voor van een plat dak voorziene bijgebouwen en aan- en uitbouwen een maximale bouwhoogte geldt van 3,00 m;
e. indien een balkon c.q. op het dak van een bijgebouw, aan- en uitbouw een dakterras wordt gebouwd, dan mag de overschrijding van de achtergevelrooilijn maximaal 1,50 m bedragen, met een maximale oppervlakte van 10 m^2.

4.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8,00 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Vanwege het specifieke Zandvoortse karakter wordt veel waarde gehecht aan de beeldkwaliteit van het gebied. Voor de bebouwing binnen deze bestemmingen geldt dat:

a. de verschijningsvorm van de te realiseren of aan te passen bebouwing aansluit aansluit op de uitgangspunten van de beeldkwaliteitsnotitie;
b. er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

De raad is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen te wijzigen naar 'Wonen 2', met dien verstande dat:

a. in het wijzigingsplan moet het bouwvlak met behulp van bouwgrenzen op de plankaart worden aangegeven;
b. de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan respectievelijk 11 en 14 meter;
c. door middel van een aanduiding detailhandel op zowel in de eerste bouwlaag en tweede bouwlaag is toegestaan;
d. voor het overige de bepalingen van artikel 12 van toepassing zijn.
e. parkeren plaats vindt op eigen erf conform de in dit plan voorziene parkeernormering. Wanneer dit niet mogelijk is dient parkeren plaats te vinden in de directe nabijheid van het wijzigingsgebied.

Artikel 5 Horeca

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. horecabedrijven A tot en met B en horecabedrijven categorie F zijn toegestaan met dien verstande dat horecabedrijven categorie A tot en met B uitsluitend op de eerste bouwlaag of aansluitend maaiveld zijn toegestaan en horecabedrijven categorie F op alle bouwlagen zijn toegestaan;
b. bijgebouwen en aan- en uitbouwen;
c. bouwwerken geen gebouw zijnde;
d. tuinen en erven;
e. brandgangen en ontsluitingspaden;
f. stoepen, stoeptreden en hellingbanen;
g. parkeren op eigen erf.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene regels

a. de verticale diepte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 m beneden peil;

5.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat, indien een hoofdgebouw plat is afgedekt, de in de aanduiding aangegeven goothoogte als maximum bouwhoogte geldt;
c. indien een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, zal de dakhelling niet meer bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak.

5.2.3 Voor het bouwen van bijgebouwen, uit- en aanbouwen gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als achter het ter plaatse aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen per bouwperceel mag buiten het bouwvlak maximaal 35% van het erf beslaan met een maximum van 50 m2;
c. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uit ten hoogste één bouwlaag bestaan, waarbij ten behoeve van de vormgeving een kap is toegestaan, die echter niet mag worden voorzien van dakkapellen;
d. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,00 m respectievelijk 5,00 m bedragen, met dien verstande dat:
    1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak;
    2. voor van een plat dak voorziene bijgebouwen en aan- en uitbouwen een maximale bouwhoogte geldt van 3,00 m;
e. indien een balkon c.q. op het dak van een bijgebouw, aan- en uitbouw een dakterras wordt gebouwd, dan mag de overschrijding van de achtergevelrooilijn maximaal 1,50 m bedragen, met een maximale oppervlakte van 10 m^2.

5.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8,00 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Vanwege het specifieke Zandvoortse karakter wordt veel waarde gehecht aan de beeldkwaliteit van het gebied. Voor de bebouwing binnen deze bestemmingen geldt dat:

a. de verschijningsvorm van de te realiseren of aan te passen bebouwing aansluit aansluit op de uitgangspunten van de beeldkwaliteitnotitie;
b. er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

De raad is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingen te wijzigen naar 'Centrum', met dien verstande dat:

a. in het wijzigingsplan moet het bouwvlak met behulp van bouwgrenzen op de plankaart worden aangegeven;
b. de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan respectievelijk 15 en 17 meter;
c. de bebouwingsdiepte van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 13 meter;
d. horecabedrijven categorie A en B in de eerste bouwlaag zijn toegestaan;
e. voor het overige de bepalingen van artikel 3 van toepassing zijn.
f. parkeren plaats vindt op eigen erf conform de in dit plan voorziene parkeernormering. Wanneer dit niet mogelijk is dient parkeren plaats te vinden in de directe nabijheid van het wijzigingsgebied.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke doeleinden, met dien verstande dat geldt dat de bovenzijde van het gebouw voor het gebied aansluitend aan het Boulevardgebied tevens is bestemd voor verblijfsgebied;
b. bijgebouwen en aan- en uitbouwen;
c. bouwwerken geen gebouw zijnde;
d. bijbehorende erven;
e. brandgangen en ontsluitingspaden;
f. stoepen, stoeptreden en hellingbanen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene regels:

a. de verticale diepte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 m beneden peil.

6.2.2 Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte zal de bouwhoogte van het hoofdgebouw ten hoogste de aangegeven bouwhoogte bedragen, waarbij de bouwhoogte wordt gemeten van het strandniveau;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zal de bouwhoogte van het hoofdgebouw ten hoogste de aangegeven goot- bouwhoogte bedragen, met dien verstande, dat indien het hoofdgebouw plat is afgebouwd, de in de aanduiding aangeven goothoogte als maximum bouwhoogte geldt;
d. indien een hoofdgebouw wordt voorzien van een kap, zal de dakhelling niet meer bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak.

6.2.3 Voor bouwwerken geen gebouw zijndegelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Vanwege het specifieke Zandvoortse karakter wordt veel waarde gehecht aan de beeldkwaliteit van het gebied. Voor de bebouwing binnen deze bestemmingen geldt dat:

a. de verschijningsvorm van de te realiseren of aan te passen bebouwing aansluit aansluit op de uitgangspunten van de beeldkwaliteitnotitie;
b. er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen.

Artikel 7 Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en open erven.
b. voetpaden;
c. parkeren op eigen erf;
d. een terras behorende bij een horecabedrijf ter plaatse van de aanduiding 'terras',

waarbij wordt gestreefd naar het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het racecircuit van geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone-racecircuit'.

7.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Tuin' gelden de volgende algemene regels:

a. als gebouwen c.q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan stoepen, stoeptreden, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken,mits in directe aansluiting op de gevel van het hoofdgebouw, waarbij de diepte, gemeten vanaf de aansluitende gevel, niet meer mag bedragen dan 1,5 m en de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 10 m²;
b. onverminderd het bepaalde onder sub a zijn eveneens toegestaan erkers, serres en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits in directe aansluiting op de gevel van het hoofdgebouw, waarbij de diepte, gemeten vanaf de aansluitende gevel, niet meer dan 1,5 m en de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 5 m² mag bedragen;
c. onverminderd het bepaalde onder sub a en sub b zijn eveneens dakoverstekken toegestaan met een maximale horizontale diepte van 1,5 m;
d. de hoogte van de onder sub a en sub b genoemde gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
e. de op grond van het bepaalde onder sub e toegelaten hoogte mag alleen worden overschreden door hellende dakvlakken, balustrades en architectonische en bouwkundige detailleringen, waarbij de overschrijding niet meer mag bedragen dan 1m;
f. de balkons mogen worden voorzien van een balustrade met een hoogte van maximaal 1 m doch mogen niet worden voorzien van een overkapping;
g. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen voor de voorgevel en/of het verlengde daarvan, waarvan de hoogte niet meer dan 1 m mag bedragen, en met uitzondering van vlaggenmasten waarvan de hoogte niet meer dan 8 m mag bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het onoverdekt parkeren op eigen erf voor de voorgevel of het denkbeeldig verlengde daarvan, tenzij:

a. voor de voorgevel of het denkbeeldig verlengde daarvan een tuin aanwezig is met een diepte van tenminste 6,00 m;
b. niet op andere wijze kan worden geparkeerd op eigen erf;
c. het pand geen rijksmonument of gemeentelijk monument is;
d. het veilig en doelmatig gebruik van de weg niet onevenredig wordt geschaad.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

De raad is bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied' overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het toegestane gebruik binnen bestemming 'Tuin' te wijzigen door het opnemen van de aanduiding 'parkeergarage' (pg) met dien verstande dat:

a. de diepte van de ondergrondse parkeergarage niet meer mag bedragen dan 3 meter, indien hiervoor een ontheffing van de beheerder van de waterkering wordt verstrekt.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen;
b. langzaam verkeersvoorzieningen;
c. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat een parkeervoorziening in de vorm van een parkeerdek uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-parkeerdek';
d. verblijfsgebieden;
e. groenvoorzieningen en water;
f. bijbehorende voorzieningen;
g. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding 'garage' zijn de gronden tevens bestemd voor garageboxen.
h. tot de bijbehorende voorzieningen behoren verkeersgeleiders, groenvoorzieningen, bermen, straatmeubilair, speelvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, waaronder telefooncellen, abri's en afvalverzamelsystemen,

waarbij wordt gestreefd naar het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het racecircuit van geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone-racecircuit'.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen garageboxen worden gebouwd met dien verstande dat de de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter
b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerdek' een parkeervoorziening in de vorm van een parkeerdek mag worden gebouwd met dien verstande, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter en dat de afstand van het parkeerdek tot de perceelsgrens van de aangrenzende woningen tenminste twee meter bedraagt en waarbij de ruimtelijke kwaliteit in acht wordt genomen.

8.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2,5 m mag bedragen,
b. de bouwhoogte van verkeersborden, lichtmasten, verkeersregelinstallaties en kunstwerken, niet meer dan 6,5 m mag bedragen,
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer dan 8 m mag bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het onoverdekt parkeren op eigen erf voor de voorgevel of het denkbeeldig verlengde daarvan, tenzij:

a. voor de voorgevel of het denkbeeldig verlengde daarvan een tuin aanwezig is met een diepte van tenminste 6,00 m;
b. niet op andere wijze kan worden geparkeerd op eigen erf;
c. het pand geen rijksmonument of gemeentelijk monument is;
d. het veilig en doelmatig gebruik van de weg niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 9 Verkeer-Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. (langzaam) verkeersvoorzieningen;
b. verbindingsweg voor hulp- en reinigingsdiensten;
c. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat een gebouwde parkeervoorziening onder het nieuwe maaiveld alleen is toegestaan op de op de plankaart met 'parkeergarage' aangegeven gronden;
d. kiosken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
e. verblijfsgebieden;
f. groenvoorzieningen en water;
g. standplaatsen;
h. bijbehorende voorzieningen;
i. tot de bijbehorende voorzieningen behoren verkeersgeleiders, groenvoorzieningen, bermen, kunstwerken, straatmeubilair, speelvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, waaronder telefooncellen, abri's en afvalverzamelsystemen, waarbij wordt gestreefd naar het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het racecircuit van geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone-racecircuit';
j. terrassen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een parkeervoorziening in de vorm van een parkeergarage met daarboven een verblijfsgebied mag worden gebouwd met dien verstande, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter.
b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mogen maximaal 4 kleinschalige kiosken worden gebouwd. De oppervlakte van een kiosk mag maximaal 150 m2 bedragen en niet hoger zijn dan 4meter. In afwijking van de begripsbepalingen dient de hoogte te worden gemeten van de bovenzijde van de parkeergarage.

9.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde geldt dat:

a. op de in lid 1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming mogen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2,5 m mag bedragen,
c. de bouwhoogte van verkeersborden, lichtmasten, verkeersregelinstallaties en kunstwerken, hoogte niet meer dan 6,5 m mag bedragen;
d. de bouwhoogte van vlaggenmasten niet meer dan 8 m mag bedragen;
e. de bouwhoogte van terrasschermen mag niet meer dan 1.80 meter bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

De gronden binnen deze bestemming mogen tevens worden gebruikt voor terrassen, maximaal 2 standplaatsen, een weekmarkt en tijdelijke al dan niet periodieke evenementen, zoals markten en muziekfestivals.

9.4 Ontheffing van de regels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor:

a. het toestaan van parkeren onder de begane grond en/of onder het peil tot een verticale diepte van maximaal 6 meter met dien verstande dat eerst een ontheffing van de beheerder van de waterkering moet zijn verleend.
b. het toestaan van maximaal 5 kleinschalige kiosken langs de boulevard met dien verstande dat

de oppervlakte van een kiosk niet meer mag bedragen dan 100 m2. De hoogte van een kiosk mag niet bedragen dan 4 meter.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

De raad is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wro zone-wijzigingebied ' de bestemming te wijzigen met dien verstande dat

a. een parkeervoorziening onder nieuw maaiveld kan worden gerealiseerd;
b. de hoogte van het nieuwe maaiveld voor de parkeervoorziening dient aan te sluiten op de verdiepingsvloer van de tweede bouwlaag.

Artikel 10 Wonen 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. twee of meer aaneengesloten woningen;
b. bij het wonen behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en andere bouwwerken;
c. tuinen en erven;
d. pension, ter plaatse van de aanduiding 'pension';
e. parkeren op eigen erf;
f. een ondergrondse parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
g. voetpaden;

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemene regels

a. de verticale diepte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 m beneden peil

10.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen, niet zijnde een ondergrondse parkeergarage, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat, indien een hoofdgebouw plat is afgedekt, de in de aanduiding aangegeven goothoogte als maximum bouwhoogte geldt;
c. indien een hoofdgebouw van een kap wordt voorzien, zal de dakhelling niet meer bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak.

10.2.3 Voor het bouwen van bijgebouwen, aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen per woning mag buiten het bouwvlak maximaal 35% van het erf bedragen, met een maximum van 50 m^2 ;
b. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uit ten hoogste één bouwlaag bestaan, waarbij ten behoeve van de vormgeving een kap is toegestaan, die echter niet mag worden voorzien van dakkapellen;
c. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,00 m respectievelijk 5,00 m bedragen, met dien verstande dat:
    1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak;
    2. voor van een plat dak voorziene bijgebouwen en aan- en uitbouwen de goothoogte als maximum bouwhoogte geldt;
d. indien een balkon c.q. een dakterras op het dak van een bijgebouw of aan- en uitbouw wordt gebouwd, dan mag de overschrijding van de achtergevelrooilijn maximaal 1,50 m bedragen met een maximum oppervlakte van 10 m^2.

10.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8,00 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 m bedragen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 aan-huis-verbonden-beroep

In of bij een woning is een praktijkruimte toegestaan voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

a. de activiteiten mogen geen hinder voor de woonsituatie opleveren en mogen niet op grond van

de Wet milieubeheer vergunningplichtig zijn;

b. de activiteiten mogen naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
c. de activiteiten mogen geen detailhandel en geen horeca betreffen;
d. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
e. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan de woonfunctie en dienen daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven en de praktijkruimte maximaal 40% van de bebouwde oppervlakte bedraagt.

10.3.2 Aan huis verbonden logiesverstrekking

Het is toegestaan een gedeelte van een woning in te richten en te gebruiken ten behoeve van logiesverstrekking. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

a. de logiesverstrekking mag naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
b. de logiesverstrekking mag geen nadelige invloed uitoefenen op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
c. de logiesverstrekking mag geen afbreuk doen aan de woonfunctie en dient daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven;
d. mede ter handhaving van de hiervoor genoemde bepalingen mag per woning per nacht aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verstrekt;

10.4 Nadere eisen

Vanwege het specifieke Zandvoortse karakter wordt veel waarde gehecht aan de beeldkwaliteit van het gebied. Voor de bebouwing binnen deze bestemmingen geldt dat:

a. de verschijningsvorm van de te realiseren of aan te passen bebouwing aansluit op de uitgangspunten van de beeldkwaliteitsnotitie;
b. er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen.

10.5 Ontheffing van de regels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor:het toestaan van parkeren onder de begane grond en/of onder het peil tot een verticale diepte van 3 meter met dien verstande, dat eerst ontheffing door de beheerder van de waterkering moet zijn verleend..

Artikel 11 Wonen 1-2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen 1-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. vrijstaande woningen;
b. twee aaneengesloten woningen;
c. meer dan twee aaneengesloten woningen;
d. gestapelde woningen;
e. bij het wonen behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en andere bouwwerken;
f. tuinen en erven;
g. parkeren op eigen erf,

waarbij wordt gestreefd naar het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het racecircuit van geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone-racecircuit'.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene regels

a. de verticale diepte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 m beneden peil, met uitzondering van de gronden die zijn aangegeven met 'parkeergarage'.

11.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen, niet zijnde een ondergrondse parkeergarage, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat, indien een hoofdgebouw plat is afgedekt, de in de aanduiding aangegeven goothoogte als maximum bouwhoogte geldt;
c. indien een hoofdgebouw van een kap wordt voorzien, zal de dakhelling niet meer bedragen dan 55° en niet minder dan 27° ten opzichte van het horizontale vlak.

11.2.3 Voor het bouwen van bijgebouwen, uit- en aanbouwen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen per woning mag buiten het bouwvlak maximaal 50% van het erf bedragen, met een maximum van 50 m^2;
b. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uit ten hoogste één bouwlaag bestaan, waarbij ten behoeve van de vormgeving een kap is toegestaan, die echter niet mag worden voorzien van dakkapellen;
c. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,00 m respectievelijk 5,00 m bedragen, met dien verstande dat:
   1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 55° en niet minder dan 27° ten opzichte van het horizontale vlak;
   2. voor van een plat dak voorziene bijgebouwen en aan- en uitbouwen de goothoogte als maximum bouwhoogte geldt;
d. indien een balkon c.q. een dakterras op het dak van een bijgebouw of aan- en uitbouw wordt gebouwd, dan mag de overschrijding van de achtergevelrooilijn maximaal 1,50 m bedragen met een maximum oppervlakte van 10 m^2.

11.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8,00 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 m bedragen.

11.3 Specifieke gebruiksregels

11.3.1 aan-huis-verbonden-beroep

In of bij een woning is een praktijkruimte toegestaan voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

a. de activiteiten mogen geen hinder voor de woonsituatie opleveren en mogen niet op grond van de Wet milieubeheer vergunningplichtig zijn;
b. de activiteiten mogen naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
c. de activiteiten mogen geen detailhandel en geen horeca betreffen;
d. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
e. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan de woonfunctie en dienen daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven en de praktijkruimte maximaal 40% van de bebouwde oppervlakte bedraagt.

11.3.2 Aan huis verbonden logiesverstrekking

Het is toegestaan een gedeelte van een woning in te richten en te gebruiken ten behoeve van logiesverstrekking. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

a. de logiesverstrekking mag naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
b. de logiesverstrekking mag geen nadelige invloed uitoefenen op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
c. de logiesverstrekking mag geen afbreuk doen aan de woonfunctie en dient daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven;
d. mede ter handhaving van de hiervoor genoemde bepalingen mag per woning per nacht aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verstrekt;

11.4 Nadere eisen

Voor de bestemming geldt dat er vanwege het specifieke Zandvoortse karakter veel waarde wordt gehecht aan de beeldkwaliteit van het gebied. Voor de bebouwing binnen deze bestemming geldt dat:

a. de verschijningsvorm van de te realiseren of aan te passen bebouwing aansluit op de uitgangspunten van de beeldkwaliteitnotitie;
b. er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen hoofd- en bijgebouwen.

11.5 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen van dit voorschrift voor:

a. het verschuiven de bouw- en bestemmingsgrenzen zoals aangegeven op de plankaart,met maximaal 2 meter, indien deze verschuiving noodzakelijk is voor een beter leefklimaat in het betreffende gebied.
b. het toestaan van parkeren onder de begane grond en/of onder het peil tot een verticale diepte van 6 meter met dien verstande dat een ontheffing door de beheerder van de waterkering moet zijn verleend.

11.6 Wijzigingsbevoegdheid:

De raad is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van 'Wonen 1-2' de bestemming te wijzigen, met dien verstande dat:

a. het bouwvlak aan de achterzijde met maximaal 3.00 meter kan worden vergroot;
b. de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5.00 respectievelijk 8.00 meter;
c. door middel van een aanduiding een kap verplicht zal worden gesteld, waarbij de dakhelling dient aan te sluiten bij de dakhelling van het hoofdgebouw.

Artikel 12 Wonen 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gestapelde woningen;
b. detailhandel in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
c. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
d. horecabedrijven Atot en met B in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
e. kantoren in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'kantoren';
f. parkeren in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
g. bijgebouwen en aan- en uitbouwen,

waarbij wordt gestreefd naar het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het racecircuit van geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone-racecircuit'.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemene regels

a. de verticale diepte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 m beneden peil

12.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgene regels:

a. hoofdgebouwen, niet zijnde een ondergrondse parkeergarage, mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' geldt dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
c. ter plaatse van de aanduding 'maximale goot- en bouwhoogte' geldt dat de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat als het hoofdgebouw plat is afgebouwd, de in de aanduidiging aangegeven goothoogte als maximum geldt;
d. indien een hoofdgebouw van een kap wordt voorzien, zal de dakhelling niet meer bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak.

12.2.3 Voor het bouwen van bij- en aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen per woning mag buiten het bouwvlak maximaal 35% van het erf bedragen, met een maximum van 50 m2 ;
b. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uit ten hoogste één bouwlaag bestaan, waarbij ten behoeve van de vormgeving een kap is toegestaan, die echter niet mag worden voorzien van dakkapellen;
c. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,00 m respectievelijk 5,00 m bedragen, met dien verstande dat:
    1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak;
    2. voor van een plat dak voorziene bijgebouwen en aan- en uitbouwen de goothoogte als maximum bouwhoogte geldt;
d. indien een balkon c.q. een dakterras op het dak van een bijgebouw of aan- en uitbouw wordt gebouwd, dan mag de overschrijding van de achtergevelrooilijn maximaal 1,50 m bedragen met een maximum oppervlakte van 10 m².

12.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8,00 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 m bedragen.

12.3 Nadere eisen

Voor de bestemming geldt dat er vanwege het specifieke Zandvoortse karakter veel waarde wordt gehecht aan de beeldkwaliteit van het gebied. Voor de bebouwing binnen deze bestemming geldt dat:

a. de verschijningsvorm van de te realiseren of aan te passen bebouwing aansluit op de uitgangspunten van de beeldkwaliteitnotitie;
b. er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen hoofd- en bijgebouwen.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Aan-huis-verbonden-beroep

In of bij een woning is een praktijkruimte toegestaan voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

a. de activiteiten mogen geen hinder voor de woonsituatie opleveren en mogen niet op grond van de Wet milieubeheer vergunningplichtig zijn;
b. de activiteiten mogen naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
c. de activiteiten mogen geen detailhandel en geen horeca betreffen;
d. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
e. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan de woonfunctie en dienen daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven en de praktijkruimte maximaal 40% van de bebouwde oppervlakte bedraagt.

12.4.2 Aan huis verbonden logiesverstrekking

Het is toegestaan een gedeelte van een woning in te richten en te gebruiken ten behoeve van logiesverstrekking. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

a. de logiesverstrekking mag naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
b. de logiesverstrekking mag geen nadelige invloed uitoefenen op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
c. de logiesverstrekking mag geen afbreuk doen aan de woonfunctie en dient daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven;
d. mede ter handhaving van de hiervoor genoemde bepalingen mag per woning per nacht aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verstrekt;

12.5 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen van dit voorschrift voor het toestaan van parkeren onder de begane grond en/of onder het peil tot een verticale diepte van 3 meter met dien verstande dat eerst ontheffing door de beheerder van de waterkering moet zijn verleend.

Artikel 13 Woongebied 1-2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied 1-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. meer dan twee aaneengesloten woningen en/of gestapelde woningen;
b. bouwwerken geen gebouw zijnde;
c. bijbehorende erven;
d. parkeren;
e. antenne-installaties;
f. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat uitsluitend boven maaiveld een gebouwde parkeervoorziening is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' ;
g. verblijfsgebieden;
h. (langzaam) verkeersvoorzieningen;
i. groenvoorzieningen en water;
j. bijbehorende voorzieningen;

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene regels

a. de verticale diepte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 m beneden peil, met uitzondering van de gronden die zijn aangegeven met 'parkeergarage'.

13.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen, niet zijnde een ondergrondse parkeergarage, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' geldt dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
c. indien een hoofdgebouw van een kap wordt voorzien, zal de dakhelling niet meer bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak.

13.2.3 Voor het bouwen van bij en uit- en aanbouwen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen per woning mag buiten het bouwvlak maximaal 35% van het erf bedragen, met een maximum van 50 m^2;
b. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uit ten hoogste één bouwlaag bestaan, waarbij ten behoeve van de vormgeving een kap is toegestaan, die echter niet mag worden voorzien van dakkapellen;
c. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,00 m respectievelijk 5,00 m bedragen, met dien verstande dat:
   1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak;
   2. voor van een plat dak voorziene bijgebouwen en aan- en uitbouwen de goothoogte als maximum bouwhoogte geldt;
d. indien een balkon c.q. een dakterras op het dak van een bijgebouw of aan- en uitbouw wordt gebouwd, dan mag de overschrijding van de achtergevelrooilijn maximaal 1,50 m bedragen met een maximum oppervlakte van 10 m^2.

13.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8,00 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 m bedragen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

In of bij een woning is een praktijkruimte toegestaan voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

13.3.1 Aan-huis-verbonden-broep

a. de activiteiten mogen geen hinder voor de woonsituatie opleveren en mogen niet op grond van de Wet milieubeheer vergunningplichtig zijn;
b. de activiteiten mogen naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
c. de activiteiten mogen geen detailhandel en geen horeca betreffen;
d. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
e. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan de woonfunctie en dienen daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven en de praktijkruimte maximaal 40% van de bebouwde oppervlakte bedraagt.

13.3.2 Aan huis verbonden logiesverstrekking

Het is toegestaan een gedeelte van een woning in te richten en te gebruiken ten behoeve van logiesverstrekking. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

a. de logiesverstrekking mag naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
b. de logiesverstrekking mag geen nadelige invloed uitoefenen op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
c. de logiesverstrekking mag geen afbreuk doen aan de woonfunctie en dient daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven;
d. mede ter handhaving van de hiervoor genoemde bepalingen mag per woning per nacht aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verstrekt;

13.4 Nadere eisen

Voor de bestemming geldt dat er vanwege het specifieke Zandvoortse karakter veel waarde wordt gehecht aan de beeldkwaliteit van het gebied. Voor de bebouwing binnen deze bestemming geldt dat:

a. de verschijningsvorm van de te realiseren of aan te passen bebouwing aansluit op de uitgangspunten van de beeldkwaliteitnotitie;
b. er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen hoofd- en bijgebouwen.

13.5 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen van dit voorschrift voor:

a. het verschuiven de bouw- en bestemmingsgrenzen met maximaal 2 meter, indien deze verschuiving noodzakelijk is voor een beter leefklimaat in het betreffende gebied.
b. het draaien van delen van de bouw- en bestemmingsvlakken met 90 graden wanneer dit een verbetering van het leefklimaat in het betreffende gebied betreft.
c. het toestaan van parkeren onder de begane grond en/of onder het peil tot een verticale diepte van 6 meter met dien verstande dat een ontheffing door de beheerder van de waterkering moet zijn verleend.

Artikel 14 Woongebied 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gestapelde woningen;
b. cultuur en ontspanning
c. detailhandel
d. dienstverlening
e. horeca
f. bijgebouwen en aan- en uitbouwen;
g. bouwwerken geen gebouw zijnde;
h. bijbehorende erven;
i. parkeren;
j. antenne-installaties.
k. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat uitsluitend boven maaiveld een gebouwde parkeervoorziening is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' ;
l. verblijfsgebieden;
m. (langzaam) verkeersvoorzieningen;
n. groenvoorzieningen en water;
o. bijbehorende voorzieningen

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemene regels

a. de verticale diepte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,00 m beneden peil

14.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen, niet zijnde een ondergrondse parkeergarage, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de totale oppervlakte van de hoofdgebouwen, niet zijde ondergrondse parkeergarage, mag maximaal 1600 m2 bedragen;
c. een ondergrondse parkeergarage mag zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' geldt dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan de aangegeven bouwhoogte;
e. voor het peil geldt in afwijking van de begripsbepaling het maaiveld van het watertorenplein als uitgangspunt;
f. indien een hoofdgebouw van een kap wordt voorzien, zal de dakhelling niet meer bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak.

14.2.3 Voor het bouwen van bij- en aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen per woning mag buiten het bouwvlak maximaal 35% van het erf bedragen, met een maximum van 50 m2 ;
b. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uit ten hoogste één bouwlaag bestaan, waarbij ten behoeve van de vormgeving een kap is toegestaan, die echter niet mag worden voorzien van dakkapellen;
c. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,00 m respectievelijk 5,00 m bedragen, met dien verstande dat:
    1. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 55° en niet minder dan 35° ten opzichte van het horizontale vlak;
    2. voor van een plat dak voorziene bijgebouwen en aan- en uitbouwen de goothoogte als maximum bouwhoogte geldt;
d. indien een balkon c.q. een dakterras op het dak van een bijgebouw of aan- en uitbouw wordt gebouwd, dan mag de overschrijding van de achtergevelrooilijn maximaal 1,50 m bedragen met een maximum oppervlakte van 10 m².

14.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel en het verlengde daarvan mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8,00 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,00 m bedragen.

14.3 Specifieke gebruiksregels

14.3.1 Aan-huis-verbonden-beroep

In of bij een woning is een praktijkruimte toegestaan voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

a. de activiteiten mogen geen hinder voor de woonsituatie opleveren en mogen niet op grond van de Wet milieubeheer vergunningplichtig zijn;
b. de activiteiten mogen naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
c. de activiteiten mogen geen detailhandel en geen horeca betreffen;
d. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
e. de activiteiten mogen geen afbreuk doen aan de woonfunctie en dienen daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven en de praktijkruimte maximaal 40% van de bebouwde oppervlakte bedraagt.

14.3.2 Aan huis verbonden logiesverstrekking

Het is toegestaan een gedeelte van een woning in te richten en te gebruiken ten behoeve van logiesverstrekking. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

a. de logiesverstrekking mag naar de aard en/of visueel geen afbreuk doen aan het karakter van de woning;
b. de logiesverstrekking mag geen nadelige invloed uitoefenen op de normale afwikkeling van het verkeer en geen parkeerproblemen veroorzaken in de directe omgeving;
c. de logiesverstrekking mag geen afbreuk doen aan de woonfunctie en dient daaraan ondergeschikt te zijn, in die zin, dat de woonfunctie de belangrijkste functie dient te blijven;
d. mede ter handhaving van de hiervoor genoemde bepalingen mag per woning per nacht aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verstrekt;

14.4 Nadere eisen

Voor de bestemming geldt dat er vanwege het specifieke Zandvoortse karakter veel waarde wordt gehecht aan de beeldkwaliteit van het gebied. Voor de bebouwing binnen deze bestemming geldt dat:

a. de verschijningsvorm van de te realiseren of aan te passen bebouwing aansluit op de uitgangspunten van de beeldkwaliteitnotitie;
b. er een herkenbaar onderscheid dient te zijn tussen hoofd- en bijgebouwen.

14.5 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de bepalingen van dit voorschrift voor het toestaan van parkeren onder de begane grond en/of onder het peil tot een verticale diepte van 3 meter met dien verstande dat eerst ontheffing door de beheerder van de waterkering moet zijn verleend.

Artikel 15 Centrum - uit te werken

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum, uit te werken bestemming' aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. detailhandel;
c. dienstverlening;
d. horecabedrijven categorie A tot en met D;
e. horecabedrijven categorie F;
f. casino;
g. welness;
h. maatschappelijke doeleinden;
i. kantoren;
j. aan-uit en bijgebouwen;
k. erven en bijbehorende voorzieningen;
l. parkeren;
m. verblijfsgebied;
n. brandgangen en ontsluitingspaden;
o. stoepen, stoeptreden en hellingbanen,

waarbij wordt gestreefd naar het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein i.c. racecircuit van geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de aanduiding 'geluidszone-racecircuit'.

15.2 Uitwerkingsregels

15.2.1 Centrum - uit te werken 1

De raad is verplicht overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Centrum - uit te werken bestemming 1”, voor zover het betreft de gronden gesitueerd binnen de op de plankaart aangegeven grens van “Centrum-uit te werken bestemming 1” uit te werken naar 'Centrum', met dien verstande dat:

a. de uitwerking niet gefaseerd mag plaatsvinden;
b. de aangegeven gronden bestemd zijn voor 'Centrum' zoals bedoeld in artikel 3 van de regels met dien verstande dat:
   1. ingeval de maximale bouwhoogte 23 meter bedraagt, het terrein voor 100% mag worden bebouwd, met dien verstande, dat de bouwhoogte aan de zijde van de Burgemeester Engelbertsstraat niet meer bedraagt dan 14 meter;
   2. ingeval de bebouwing wordt geconcentreerd tot drie bouwblokken met een bouwhoogte van maximaal 42 meter dan mag per bouwblok de oppervlakte niet meer bedragen dan 600 m^2. Het resterende terrein mag voor 100% worden bebouwd tot 4 meter hoogte met uitzondering van:
      - bebouwing rondom de bouwblokken, waarbij een bouwhoogte is toegestaan van maximaal 8 meter tot een maximale oppervlakte van 7500 m^2;
      - aan de zijde Jac. Heemskerckstraat de bebouwing grotendeels terugliggend van de weg dient te worden gesitueerd en een bouwhoogte is toegestaan van maximaal 8 meter tot een maximale oppervlakte van 2000 m^2 ;
   3. ingeval de bebouwing wordt geconcentreerd tot twee bouwblokken van respectievelijke 85 meter en 42 meter dan mag per bouwblok de oppervlakte niet meer bedragen dan 600 m^2. Het resterende terrein mag voor 100% worden bebouwd tot 4 meter bouwhoogte met uitzondering van bebouwing rondom de bouwblokken, waarbij een bouwhoogte is toegestaan van maximaal 12 meter tot een maximale oppervlakte van 2500 m^2;
   4. voor het peil geldt in afwijking van de begripsbepaling de kruin van de weg van de Jacob van Heemskerckstraat als uitgangspunt;
c. een windonderzoek zal worden verricht alvorens tot definitieve uitwerking al worden besloten.

d. geen onevenredige schaduwwerking zal plaatsvinden voor het strand;
e. de uitgangspunten van de beeldkwaliteitnotitie in acht zullen worden genomen;
f. het parkeren binnen het plangebied zal worden opgelost binnen de daarvoor geldende parkeernormering zoals opgenomen in de algemene gebruiksregels in artikel 20;
g. onder handhaving van de huidige breedte van de rijbaan van de Jacob van Heemskerkstraat wordt aan de zuidzijde van deze straat een trottoir gerealiseerd van tenminste 8 meter breed.

15.2.2 Centrum - uit te werken 2

De raad is verplicht overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Centrum – uit te werken bestemming 2', voor zover het betreft de gronden gesitueerd binnen de op de plankaart aangegeven grens van 'Centrum - uit te werken bestemming 2' uit te werken naar 'Centrum', met dien verstande dat:

a. de uitwerking niet gefaseerd mag plaatsvinden;
b. de aangegeven gronden bestemd zijn voor "Centrum" zoals bedoeld in artikel 3 van de regels met dien verstande dat:
    1. door middel van een aanduiding "specifieke bouwaanduiding doorgang" een doorgang dient te worden aangegeven als vervolg op de functie van de Kerkstraat als verbindingsas naar de boulevard. De verbindingsas dient een gemiddelde breedte te hebben van tenminste 15 meter;
    2. in het gebied dient tevens een aaneengesloten verblijfsgebied te worden aangeduid met een oppervlakte van minimaal 825 m^2;
    3. de bouwhoogte maximaal 23 meter mag bedragen, met dien verstande, dat de bouwhoogte aan de zijde van de Burg. Engelbertsstraat/Thorbeckestraat maximaal 14 meter mag bedragen;
    4. voor het bepalen van de bouwhoogte de kruin van de Burg. Engelbertsstraat/ Thorbeckestraat als uitgangspunt dient te worden genomen als “peil”;
c. een windonderzoek zal worden verricht alvorens tot definitieve uitwerking zal worden besloten.
d. geen onevenredige schaduwwerking zal plaatsvinden voor het strand;
e. de uitgangspunten van de beeldkwaliteitnotitie in acht zullen worden genomen;
f. het parkeren binnen het plangebied zal worden opgelost binnen de daarvoor geldende parkeernormering zoals opgenomen in de algemene gebruiksregels in artikel 20;

15.3 Bouwverbod

Tot het moment dat de bestemming is uitgewerkt, geldt een bouwverbod.

15.4 Voorlopig bouwverbod en ontheffing

Zolang en voor zover de in lid 15.2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mag slechts worden gebouwd, mits het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp van de uitwerking.

Artikel 16 Waarde - Archeologie

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming, met uitzondering van:

a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1 meter boven peil, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd;
b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 50 m².

16.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 16.2.1 voor het toestaan van de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits mede op basis van aanvullend archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

16.4 Aanlegvergunning

16.4.1 Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 16.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden dieper dan 4 meter;
b. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

16.4.2 Weigeringsgrond

De andere werken als bedoeld in lid 16.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien mede op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

16.4.3 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 16.4.1 is niet van toepassing op andere werken indien:

a. andere werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, mits de gronden niet dieper dan 4 m worden geroerd;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
d. deze op archeologisch onderzoek zijn gericht.

16.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

a. een of meerdere bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van

de kaart te verwijderen, indien:

1. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
2. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

b. aan een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toe te kennen, indien:

1. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 17 Waterstaat-Waterkering

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat-Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering.

17.2 Afstemming Keur

Voor de werkzaamheden ter plaatse van de aangegeven dubbelbestemming “Waterstaat-Waterkering” is voor werkzaamheden in de waterkering een ontheffing van de Keur noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 18 Antidubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 19 Algemene bouwregels

a. Indien een hoogte, maat of afstand van een hoofdgebouw een hiervoor toegelaten maximum overschrijdt op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan geldt voor dit afwijkende bestaande bouwwerk of gedeelte hiervan, alsmede voor de verandering of vernieuwing ervan de hoogte, maat en/of afstand, zoals die op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan in de werkelijke situatie aanwezig was.
b. Bij het uitbreiden van een gebouw binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak waarbij sprake is van bestaande afwijkingen mag de bouwhoogte van de uitbreiding niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte van de aansluitende bebouwing. Voor het overige zijn voor uitbreiding van dergelijke gebouwen de voor hoofdgebouwen en bijgebouwen, aan- en uitbouwen gegeven bouwvoorschriften van overeenkomstige toepassing.

Artikel 20 Algemene gebruiksregels

20.1 strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
b. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats voor klare of onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
c. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats voor gerede of ongerede goederen, waaronder niet verstaan wordt het opslaan van bouwmaterialen en andere hulpmaterialen voor het bouwen ten behoeve van de uitvoering van werken ter plaatse, voor de duur van de uitvoering;
d. het gebruik van onbebouwde gronden als stort of opslagplaats voor puin of afvalstoffen;
e. het gebruik van gronden, water en bouwwerken en/of opstallen voor de uitoefening van een seksinrichting;
f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige c.q. recreatieve woning;
g. het gebruik van kampeermiddelen voor permanente bewoning.

20.2 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 20.1. sub g en toestaan dat de gronden, water en bouwwerken en/of opstallen worden gebruikt voor de uitoefening van een seksinrichting, mits:

a. de vestiging van een seksinrichting tot gevolg heeft dat twee seksinrichtingen op een afstand van meer dan 250 m van elkaar zijn gevestigd;
b. voor de bezoekers van de seksinrichting voldoende parkeergelegenheid op het terrein/erf behorende tot de seksinrichting aanwezig is, met als gevolg dat door het bezoek aan de seksinrichting in de directe omgeving van de seksinrichting geen onaanvaardbare parkeerdruk op de openbare parkeerplaatsen ontstaat;
c. de wegen die naar de seksinrichting leiden geschikt zijn voor het verwerken van het verkeer van en naar de seksinrichting;
d. de seksinrichting aan de buitenzijde niet is/wordt uitgerust door middel van opvallende (verlichte) reclameborden en - aanduidingen die uit een oogpunt van landschapsschoon of dorpsschoon niet aanvaardbaar zijn;
e. de seksinrichting niet wordt uitgeoefend in de vorm van een raamprostitutiebedrijf;
f. in dezelfde straat zich niet meer dan 1 seksinrichting vestigt;
g. de seksinrichting niet in de bestemmingen Wonen W1, W2 , W1-2, WG 1-2, WG 2 of de bestemming Maatschappelijk wordt gevestigd.

20.3 Parkeernormen

Bij in het plangebied nieuw te realiseren, niet bestaande bebouwing en/of gebruiksfuncties dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd, waarbij minimaal dient te worden voldaan aan de ASVV 2004, welke tevens als seperate bijlage bij deze regels is opgenomen. Uitgegaan dient te worden van de kolommen "rest bebouwde kom" en van de rij "weinig stedelijk". Vervolgens dient uitgegaan te worden van het gemiddelde van de bandbreedte die wordt aangegeven. Bij het bepalen van de parkeernormen dient het aantal parkeerplaatsen naar evenredigheid van het aantal m² bvo te worden berekend. Bestaande functies worden geacht parkeervoorzieningen te hebben overeenkomstig deze normen.

Artikel 21 Algemene ontheffingsregels

21.1 Ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing te verlenen van:

a. het oprichten van gebouwen voor algemeen nut, mits de oppervlakte van elk van deze gebouwen niet meer bedraagt dan 20 m² en de bouwhoogte daarvan niet meer bedraagt dan 3,00 m;
b. overschrijdingen van de bouwgrenzen met maximaal 2,00 m, door ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, balkons, bordessen, luifels, galerijen, trappen, overhangende verdiepingen, pergola's, lift- en trappenhuizen en dergelijke;
c. het overschrijden van de regels inzake bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, bedrijfsvloeroppervlakte en oppervlakte van gebouwen, met maximaal 10%, indien hier architectonische of medische redenen aan ten grondslag liggen;
d. het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met maximaal 20%;
e. geringe afwijkingen in het beloop van een weg of groenstrook of van de begrenzing van bestemmingen, indien bij definitieve uitmeting blijkt dat de afwijkingen in het belang van de verwerkelijking van het plan gewenst of noodzakelijk zijn, mits de afwijkingen niet meer dan 4,00 m bedragen;
f. van het bepaalde ten aanzien van de dakhelling voor het toestaan van andere kapvormen met dien verstande dat:
    1. de dakhellingen tussen de 20° en 60° dienen te blijven ten opzichte van het horizontale vlak;
    2. de vormgeving geen onevenredige belemmering van (zon)lichttoetreding op de nabijgelegen percelen mag vormen;
g. afwijking van de in het plan voorgeschreven parkeernormeringen en/of het realiseren van parkeervoorzieningen op het eigen terrein (zijnde een norm van 1,85 tot 2,1 parkeerplaats per woning), uitsluitend indien binnen het plangebied en in de directe omgeving van het deelgebied of de locatie, waar het tekort zich voordoet, fysiek in de parkeerruimte wordt of zal worden voorzien.

21.2 Procedureregel

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in 21.1 wordt de procedure gevolgd die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 22 Algemene procedureregel ontheffingen

Bij het verlenen van ontheffingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels wordt de procedure gevolgd, die is vervat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

23.1 Watertorenplein

De raad is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'Wro zone-wijzigingsgebied 1', te wijzigen naar 'Woongebied 1-2' met dien verstande dat:

a. op de begane grond naast de woonfunctie ook nog andere functies mogelijk gemaakt kunnen worden zoals detailhandel, dienstverlening, kantoren en horecabedrijven categorie A t/m D;
b. de bouwhoogte maximaal 14 meter mag bedragen met een stedenbouwkundig accent van maximaal 28 meter;
c. parkeren plaats vindt op eigen erf conform de in dit plan voorziene parkeernormering. Wanneer dit niet mogelijk is dient parkeren plaats te vinden in de directe nabijheid van het wijzigingsgebied.
d. voor het overige het bepaalde in artikel 13 van deze regels van toepassing is;

23.2 Vuurboetstraat

23.2.1 Wijzigingsbevoegdheid

De raad is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor zover het betreft de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro zone-wijzigingsgebied 2', te wijzigen in een bestemming 'Woongebied' met dien verstande, dat het gebruik van de gronden kan worden gewijzigd naar:

a. wonen;
b. horeca, met dien verstande, dat horecabedrijven A tot en met B zijn toegestaan
c. wellness;
d. parkeren;
e. langzaam verkeersvoorzieningen;
f. verbindingsweg voor hulp- en reinigingsdiensten;
g. verblijfsgebieden;
h. groenvoorzieningen en water;
i. bijbehorende voorzieningen.
j. tot de bijbehorende voorzieningen behoren verkeersgeleiders, groenvoorzieningen, bermen, kunstwerken, straatmeubilair, speelvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, waaronder telefooncellen, abri's en afvalverzamelsystemen.

23.2.2 Bouwregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. in het wijzigingsplan moeten de bouwvlakken met behulp van bouwgrenzen op de plankaart worden aangegeven in samenhang met de voorschriften waar wel en niet gebouwen zijn toegestaan;
b. de bouwhoogten van de hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan 15 meter met uitzondering van een stedenbouwkundig accent langs de Thorbeckestraat waar de bouwhoogte maximaal 18 meter mag bedragen met een oppervlakte van maximaal 500 m^2 van het wijzigingsgebied;
c. het bebouwingspercentage voor de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 30% met dien verstande, dat de parkeervoorziening voor 100% mag worden bebouwd;
d. de parkeervoorziening mag uit maximaal één bouwlaag bestaan.

23.2.3 Overige bouwregels

Voor de overige zaken gelden de volgende bepalingen:

a. de diepte van een ondergrondse parkeervoorzieningen mag maximaal 3 meter bedragen indien

hiervoor een ontheffing van de beheerder van de waterkering is verstrekt;

b. op de in lid 1 bedoelde gronden mogen tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2,5 m mag bedragen, met uitzondering van verkeersborden, lichtmasten, verkeersregelinstallaties en kunstwerken, waarvan de hoogte niet meer dan 6,5 m mag bedragen, en met uitzondering van vlaggenmasten, waarvan de hoogte niet meer dan 8 m mag bedragen.

23.3 Fauvageplein

De raad is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'Wro zone wijzigingsgebied 3' in de bestemming 'Wonen 1-2” en 'Verkeer', met dien verstande dat:'

a. de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan uitsluitend kan worden gestart op initiatief van collectief particulier opdrachtgeverschap en de financiële haalbaarheid is aangetoond hetzij door een exploitatieplan hetzij door een exploitatieovereenkomst;
b. in het wijzigingsplan moeten de bouwvlakken met behulp van bouwgrenzen op de plankaart worden aangegeven in samenhang met de voorschriften waar wel en niet gebouwen zijn toegestaan;
c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 45% met dien verstande, dat de parkeervoorziening voor 100% mag worden bebouwd.
d. de bouwhoogten van de hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan 17 meter met uitzondering van een oppervlakte van 1100 m^2, waarvan de bouwhoogte maximaal 24 meter mag bedragen;
e. Indien meer dan 1100 m2 een bouwhoogte krijgt van 24 meter dan mag de gemiddelde bouwhoogte van de hoofdgebouwen in het wijzigingsgebied niet meer bedragen van 18 meter (gemiddeld 6 bouwlagen);
f. De hoofdgebouwen zodanig gesitueerd dienen te worden, waardoor de privacy van de woningen aan de Burg. Engelbertsstraat voldoende is gewaarborgd;
g. onder nieuw maaiveld een parkeervoorziening kan worden gebouwd bestaande uit maximaal één bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 4.00 meter met dien verstande, dat de afstand van het parkeerdek tot de perceelsgrens van de aangrenzende woningen tenminste twee meter bedraagt en waarbij de ruimtelijke kwaliteit in acht wordt genomen.
h. voor het overige de bepalingen van de artikelen8 en 11 van toepassing zijn

23.4 Procedurevoorschrift

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden wordt de procedure gevolgd die is vervat in artikel 3.6 lid 5 Wet ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

24.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het lid 24.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

24.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 24.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

24.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

24.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 24.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

24.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 24.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

24.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 24.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Middenboulevard.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 29 september 2009

Griffier, Voorzitter,

Bijlagen

Bijlage 1 Parkeernormen

(separate bijlage)